



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

### PROPOSTA DE LEI N.º 140/IX AUTORIZA O GOVERNO A ALTERAR O REGIME JURÍDICO DO ARRENDAMENTO URBANO

#### Exposição de motivos

Até ao início do século XX, o regime jurídico do arrendamento em Portugal, regulado pelo Código de 1867, teve uma feição marcadamente liberal, à semelhança do que acontecia no resto da Europa.

Após a implantação da República, o arrendamento urbano foi sujeito a um novo regime jurídico de índole vinculística, situação que se agravou com as duas guerras mundiais e se traduziu, por um lado, no congelamento das rendas ou na limitação da sua actualização e, por outro, na imposição de renovações obrigatórias dos contratos, que se foram eternizando.

Durante todo o período do Estado Novo, inexistiu igualmente qualquer iniciativa política para restabelecer o princípio da autonomia privada consagrado no Código Civil de Seabra e moderar o vinculismo que se implantou em Portugal mais profundamente do que na maioria dos países europeus — mesmo nos directamente envolvidos nos conflitos mundiais. E, a propósito da política de manutenção do congelamento das rendas em Lisboa e no Porto, ficou célebre a comunicação feita à Assembleia Nacional, em 1966 — ano da entrada em vigor do Código Civil que manteve o vinculismo —, pelo então Ministro da Justiça:

«O benefício concedido aos antigos inquilinos de Lisboa e Porto está a ser pago, com larga soma de juros, pelos novos arrendatários, de quem os proprietários exigem, pela estagnação forçada do contrato, rendas que são excessivas para o padrão médio das remunerações do trabalho. Acresce ainda que, da inalterabilidade das rendas no mercado em permanente evolução, há-



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

de resultar, por força, a progressiva deterioração do património imobiliário nacional, fenómeno a que os poderes políticos não devem assistir impassíveis».

O advento do 25 de Abril veio reforçar o vinculismo, retomando «muitos dos caminhos trilhados durante a Guerra de 1914-1918 sem deles retirar as devidas lições. De certo modo, a situação foi mais grave, porquanto assente numa situação deteriorada já desde 1948», como se refere no preâmbulo do Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro: o congelamento das rendas foi alargado a todo o País; foram suspensos os despejos por denúncia; foram concedidas medidas de protecção aos réus em acções de despejo, designadamente moratórias na desocupação do prédio e mesmo a caducidade do direito de resolução pelo senhorio.

Só em 1986, após a publicação da Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro, foi possível conhecer os primeiros esbatimentos ao congelamento das rendas, traduzidos na possibilidade de celebrar novos contratos em regime de renda livre; no entanto, mantiveram-se as limitações ao regime de actualização das rendas.

O Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, tinha como principais objectivos a codificação das leis relativas ao arrendamento urbano, a correcção de alguns pontos controversos, esparsos por todo o articulado e a introdução de algumas reformas de fundo.

A codificação foi levada a cabo: dezenas de diplomas deram lugar a um pequeno código do arrendamento urbano, ordenado em função de critérios jurídico-científicos. Também a correcção de dúvidas e de disfunções, facilitada, de resto, pelas potencialidades da codificação, foi efectivada. Já a introdução de reformas de fundo surgiu tímida: praticamente, ficou-se pela admissibilidade de arrendamentos de duração limitada e, mesmo aí,



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

circunscritos ao arrendamento habitacional e com múltiplas restrições à autonomia privada.

Alterações posteriores foram introduzidas, quer ditadas por questões pontuais, quer destinadas a dar corpo a uma progressiva renovação de fundo, no sentido de ampliar a autonomia privada. Apesar disso, persistem inúmeros aspectos do arrendamento urbano português a reclamar uma atenção profunda, exigindo medidas legislativas que possibilitem a inversão dos efeitos causados por décadas de congelamento das rendas e de limitações ao uso pleno do direito de propriedade e à autonomia da vontade.

A manutenção de um sistema vinculístico não prossegue, hoje, os objectivos de tutela das classes médias e das classes mais desfavorecidas, antes perpetua distorções graves, com danos sociais e ambientais marcados, levando a um subaproveitamento da riqueza nacional.

As consequências desta situação, ao longo de duas gerações, são muito vincadas: as famílias de rendimentos médios optam pela compra de habitação própria, logo no início de vida independente, aumentando o seu endividamento e a rigidez geográfica.

Incentiva-se a construção de edifícios novos, em detrimento da reabilitação, levando a um crescimento desordenado das zonas suburbanas e consequentes desertificação e degradação dos centros urbanos.

O baixo nível de rentabilidade associado aos arrendamentos antigos, tendencialmente perpétuos, implicou uma evolução absurda do sistema: se, por um lado, desmotivou ou impediu que muitos dos senhorios tivessem capacidade financeira para realizar as obras de conservação dos seus imóveis sujeitos a contratos de arrendamento antigos (criando, objectivamente, condições para que uma considerável percentagem da população viva em prédios que não reúnem as condições mínimas de habitabilidade), por outro, fomentou a prática de rendas de valor exorbitante nos prédios sujeitos a novos



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

contratos de arrendamento, ficando a cargo dos seus arrendatários o pagamento dos benefícios concedidos aos antigos inquilinos.

O teor da comunicação feita à Assembleia Nacional em 1966, pelo então Ministro da Justiça, aplica-se, sem desvios, à realidade actual; na verdade, hoje, passados quase 40 anos, o benefício concedido aos arrendatários cujos contratos são anteriores a 1990 está a ser pago pelos novos arrendatários, aos quais os senhorios exigem rendas excessivas para o padrão médio das retribuições do trabalho. A limitada actualização das rendas antigas, em confronto com a permanente evolução do mercado, resultou, tal como previsto em 1966, na deterioração do património imobiliário nacional, fenómeno que o poder político não foi capaz de resolver.

As casas devolutas são, muitas vezes, subtraídas ao mercado da habitação — os proprietários não as colocam no mercado de arrendamento, receando a rigidez do regime em vigor, optando por mantê-las improdutivas, na esperança de uma hipotética venda por preços altos ou acautelando eventuais necessidades futuras das suas famílias.

O excessivo aumento da construção nova nos últimos anos é uma realidade indiscutível — mais de 100 000 fogos novos por ano —, o que explica que Portugal ocupe o primeiro lugar europeu neste tipo de construção e o último na reabilitação urbana. A insensatez desta realidade é ainda maior se tivermos em atenção que se verifica, actualmente, a estagnação no crescimento da população.

Por cada família a necessitar de alojamento existem 2,74 habitações devolutas, numa situação que só pode explicar-se pela pouca eficácia da intervenção do Estado na aplicação de medidas de correcção.

Em consequência, e numa perspectiva numérica, pode dizer-se que o parque habitacional hoje existente, caso estivesse disponível e devidamente reabilitado, poderia alojar condignamente toda a população portuguesa. Ora, é prioridade do actual Governo criar as condições para que, não só se trave o



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

fenómeno da degradação urbana e da desertificação dos centros das cidades, como, em simultâneo e com igual premência, se acelere a política de realojamento nacional. A indústria da construção civil tem por isso um enorme campo de expansão da sua actividade, vocacionando-se para a reabilitação do edificado nacional, ao invés da construção nova — a qual representa no PIB nacional um índice quatro vezes superior à média dos países europeus —, com ganhos inquestionáveis para a nossa economia, decorrentes do valor acrescentado associado à actividade da reabilitação.

A análise da realidade sócio-económica do País e a comparação com os regimes vigentes nos restantes países da Europa apontam para a necessidade de uma reforma profunda do Regime do Arrendamento Urbano (RAU). É necessário garantir que os alojamentos sejam colocados no mercado do arrendamento à disposição da sociedade, o que acontecerá quando os proprietários tiverem assegurada a rentabilidade dessa aplicação. É por isso fundamental restituir, ao arrendamento, o primado da autonomia privada. Este será o único caminho capaz de cumprir o objectivo social e económico de que o País carece: reabilitar o património, aumentar a oferta de alojamentos, melhorar as condições de habitabilidade e moderar os preços praticados no mercado.

O arrendamento é, por essência, um contrato de duração limitada: cabe às partes estipular a sua duração ou dispor de meios para fazer cessar situações de duração indeterminada. O arrendamento é, também, um contrato *intuitu personae*, isto é, celebrado em função da pessoa do arrendatário. Os complexos esquemas de transmissão utilizados pelo regime vinculístico devem cessar.

A intensa litigiosidade a que chegou a relação entre senhorios e arrendatários tornou-se um verdadeiro obstáculo ao desenvolvimento do País, prejudicando em especial aqueles que, não tendo os meios, se sujeitam a viver em condições atentatórias da dignidade humana. Mas a recuperação dos



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

milhares de fogos que se encontram devolutos e a sua colocação no mercado de arrendamento requerem a abolição dos complexos meandros jurídicos do vinculismo e a clarificação dos esquemas de cessação do contrato de arrendamento, factores que são responsáveis por uma enorme ineficiência do mercado. É que, decorrente da falta de confiança dos agentes económicos, o preço das rendas incorpora hoje custos marginais, com reflexos nos montantes praticados e que nunca existiriam num mercado mais livre, mais racional, mais informado e devidamente regulado.

A reforma do arrendamento é, assim, por todas as razões, urgente. E, ao dar início ao processo, com a apresentação da presente proposta de lei, o Governo visa atingir objectivos muito claros:

- Promover o mercado de arrendamento para habitação, criando uma alternativa, económica e real, à aquisição de casa própria;
- Proporcionar a mobilidade dos cidadãos, em especial dos mais jovens, permitindo a sua adequação às necessidades do mercado de trabalho;
- Incentivar a reabilitação urbana, criando em consequência condições para o regresso da população aos centros das cidades;
- Encorajar a racional utilização dos recursos habitacionais disponíveis, através da colocação no mercado de arrendamento dos fogos vagos e de uso sazonal;
- Proporcionar o aumento da qualidade habitacional, por via do incentivo à recuperação dos fogos degradados.

Estamos contudo perante uma reforma cuja implementação tem de ser conduzida no respeito por duas preocupações centrais: determinação e ponderação. Determinação, na medida em que não é fácil enfrentar os múltiplos constrangimentos que anos e anos de inércia necessariamente geraram. Ponderação, porque importa ser capaz de encontrar as soluções mais



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

equilibradas e mais justas, tratando-se, ainda para mais, de uma área com imensa sensibilidade social.

Por isso mesmo, a filosofia que enforma esta reforma assenta em três princípios essenciais, de que o Governo não está disponível, em caso algum, para abdicar:

— Em primeiro lugar, a ideia de que a reforma é, em simultâneo, definitiva e gradual, querendo-se com isto significar que ela aponta para soluções estruturantes, mas que estas não podem comprometer a estabilidade habitacional das famílias;

— Em segundo lugar, o facto de se estar perante uma reforma socialmente cautelosa que, sem pôr em causa os interesses dos proprietários, protege os mais carenciados e os mais idosos;

— Em terceiro lugar, a preocupação de recolocar o Estado no exercício das funções que são as suas: repor o equilíbrio entre os direitos e as obrigações de senhorios e inquilinos; assumir as responsabilidades sociais perante os agregados familiares em situação de maior debilidade; intervir, de forma determinada, no papel de regulador.

Delimitado este quadro global, importa ainda lembrar que a reforma do regime do arrendamento urbano obriga a uma análise profunda de um conjunto de situações pré-existentes que merecem a devida cautela. Há, em todo o País, mais de 700 000 contratos de arrendamento urbano, dos quais cerca de 400 000 anteriores a 1990. E traduzem duas realidades distintas: os contratos anteriores a 1990, em que as rendas médias são de 50 euros e os contratos posteriores a 1990, em que as rendas médias são de 220 euros.

Neste circunstancialismo, há que cindir o regime do arrendamento urbano. Para o futuro, os contratos celebrados seguirão um novo regime, marcado pela liberdade das partes e por um novo equilíbrio ditado pela



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

articulação entre os interesses em presença e favorecendo a fixação de rendas justas e acessíveis. Para os contratos já existentes será previsto um cuidadoso regime de transição, inserido em diploma especial, que assegurará a entrada gradual no novo regime.

O novo regime do arrendamento urbano, a aprovar para os contratos de futuro, corresponderá a uma modalidade comum do contrato de locação, dotada de algumas especialidades. Haverá o maior cuidado em respeitar, na linguagem, na articulação dogmática e nas próprias soluções, a tradição jurídico-cultural portuguesa. A matéria poderá, assim, regressar ao Código Civil, reocupando o lugar que foi o seu até 1990.

Ao mesmo tempo, por-se-à termo a diversas distorções que o regime vinculístico provocou na legislação portuguesa. Em síntese, optou-se por um sistema equilibrado, que confia no mercado para a defesa do direito à habitação, intervindo, todavia, na liberdade das partes, por forma a torná-lo mais efectivo e intensificando as funções sociais do Estado, a quem compete o cumprimento daquele direito constitucional, sem naturalmente implicar a limitação dos direitos ou a subtracção dos rendimentos dos senhorios. Ao Estado cabe também um papel regulador, estabelecendo regras que moderem o exercício da autonomia privada.

O Regime do Arrendamento Urbano aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, manter-se-á em vigor apenas pelo período necessário à transição dos contratos antigos para o novo regime do arrendamento urbano. No entanto, há que introduzir alterações no sentido de acautelar que os arrendamentos de pretérito, através do esquema das transmissões por morte, não se perpetuem, numa total subversão do espírito próprio deste tipo de contratos, e sem com isso deixar de acautelar situações de especial delicadeza social, em nome do princípio da protecção à família.

Neste sentido, mantém-se a aplicação do princípio da transmissibilidade *mortis causa* a determinados beneficiários, protegendo a situação dos



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

cônjuges, dos descendentes menores ou em idade escolar, até aos 25 anos e das pessoas deficientes.

Simultaneamente, estabelece-se um regime de transição que regula a aplicação, faseada no tempo, do novo regime do arrendamento urbano aos contratos de pretérito, com consideração pela data da sua celebração, posterior ou anterior ao RAU. Neste último caso, o regime pretende assegurar benefícios para ambas as partes, partindo de dois princípios orientadores: a garantia de condições de habitabilidade e o tratamento diferenciado dos arrendatários em função da sua fragilidade económica ou da sua faixa etária.

Visa-se, assim, incentivar a reabilitação do património urbano através da realização de obras de conservação, requisito indispensável para qualquer senhorio poder aceder ao novo regime do arrendamento.

As normas previstas no regime de transição são graduais e privilegiam as decisões concertadas das partes, mas, quando tal não seja possível, estabelecem requisitos e impõem, a senhorios e inquilinos, regras para que a transição se opere.

Assim, os senhorios serão obrigados a assegurar que os prédios arrendados possuem as condições mínimas de habitabilidade, atestados pela exibição da licença de utilização do prédio arrendado, cuja vistoria que antecedeu a sua emissão tenha sido realizada há menos de 20 anos. Em relação aos prédios construídos antes da entrada em vigor do Regulamento Geral da Edificação e Urbanização e para as situações em que a licença tenha sido emitida há mais de 20 anos, será necessária a entrega de um certificado de habitabilidade.

Este documento, cujo procedimento para a emissão será regulado em diploma autónomo, certificará, após vistoria, que o prédio inspeccionado reúne os requisitos mínimos de segurança e salubridade, estando, assim, em condições de ser habitado.



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

A dimensão a que chegou a degradação do parque habitacional e o período de tempo durante o qual os proprietários viram os seus contratos de arrendamento submetidos a um rígido regime vinculístico exige, urgentemente, por razões de direito e justiça, o estabelecimento de incentivos financeiros à reabilitação urbana.

Prevê-se, por isso, a criação de um programa específico de apoio - REABILITA – Programa Especial de Apoio à Reabilitação Urbana, que será aplicado, quer no âmbito do regime de transição para o novo regime do arrendamento urbano previsto no Código Civil quer no âmbito da legislação recentemente aprovada relativa à constituição de sociedades de reabilitação urbana.

O novo programa codifica, por um lado, as intenções legislativas patentes nos programas em vigor (RECRUA, REHABITA, SOLARH, RECRIPTH), mas, e mais importante, visa colmatar as lacunas identificadas na aplicação dos anteriores programas que se reflectiram num grau de execução longe do desejável.

Após a realização de obras destinadas a garantir as condições mínimas de habitabilidade, os arrendatários sujeitos ao regime de transição terão as suas rendas actualizadas através de mecanismos que permitam uma aproximação gradual aos valores realistas de mercado, mas cuja aplicação terá em consideração as características sociais e económicas dos agregados familiares.

Neste como noutros domínios, a opção quanto ao melhor caminho a seguir deve orientar-se pela busca das soluções que se revelem melhores para a maioria dos interessados, sem esquecer contudo a pluralidade das situações sociais e económicas em presença.

Assim, ao definir as regras da transição, o Governo tem a plena consciência da inexistência da solução ideal, que seria a previsão casuística das inúmeras realidades concretas, procurando a melhor resposta para cada



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

especificidade. Mas está igualmente seguro de que é possível, no respeito pela generalidade e abstracção da lei, prever critérios diferentes de transição, a aplicar a pessoas e famílias com distintos graus de fragilidade social, elegendo como alvo de uma maior protecção os agregados com menor capacidade económica e os mais idosos, e assim contribuindo, também, para a concretização do princípio constitucional da igualdade.

Neste sentido, entendeu-se, desde logo, excluir da aplicação do novo regime os arrendatários que simultaneamente tenham idade superior a 65 anos e rendimentos inferiores a cinco retribuições mínimas nacionais. Relativamente aos arrendatários com idade inferior a 65 anos, serão estabelecidos diferentes regimes de transição em função dos rendimentos dos respectivos agregados familiares.

Assim, aos agregados familiares que auferam um rendimento anual bruto corrigido inferior a três retribuições mínimas anuais deverão ser aplicadas regras de transição mais delicadas, prevendo-se um período inicial durante o qual ao contrato será aplicada a renda base condicionada. Após este período, e uma vez encontrado o acordo quanto à renda negociada, o contrato de arrendamento passará a estar submetido às regras do novo arrendamento urbano, sendo o valor da renda acordado entre as partes; os arrendatários que se encontrem nestas condições poderão, ainda, requerer o escalonamento temporal da aplicação, quer da renda base condicionada quer da renda negociada.

Adicionalmente, propõe-se a criação de um novo subsídio especial de renda que apoiará todos os agregados familiares mais desfavorecidos, cujas rendas habitacionais estiveram desactualizadas durante várias décadas, promovendo a estabilidade habitacional destas famílias e evitando alterações drásticas da sua estrutura financeira, uma vez que irá compensar, em grande parte, a subida da renda.



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Mas os instrumentos sociais da reforma do arrendamento urbano não se esgotam no novo subsídio de renda.

Cria-se igualmente um regime especial de arrendamento para habitação social, com renda apoiada, destinado a agregados familiares em situação económica desfavorecida, aplicável aos prédios ou fogos construídos ou adquiridos para arrendamento habitacional pelo Estado e outras entidades com o apoio financeiro deste.

Atendendo às características próprias do arrendamento social, cujos custos financeiros são suportados por toda a comunidade de contribuintes, foi o mesmo excluído do regime geral do arrendamento, sendo elaborado um diploma autónomo que contempla as especificidades que um regime desta natureza implica.

Com estas medidas sociais, que visam proteger os que se encontram em situação mais debilitada, facultando o acesso a uma habitação condigna e de renda moderada, o Estado assume, pela primeira vez e em plenitude, as obrigações que lhe competem neste domínio, libertando, simultaneamente, os proprietários de um encargo que lhes tem vindo a ser, indevida e injustamente, imposto ao longo das últimas décadas.

A forte determinação do Governo em reforçar, a médio e longo prazo, a execução da política de habitação social, é acompanhada de igual determinação na eliminação de situações de verdadeira subversão do sistema. Assim, o novo diploma prevê a aplicação de rigorosos critérios de selecção dos candidatos e de atribuição de habitação social, bem como a instituição de rigorosos mecanismos de fiscalização que garantam uma mais justa e correcta aplicação dos fundos públicos, de modo a beneficiar apenas e só aqueles que verdadeiramente necessitam.

Em síntese, estabelece-se um novo e moderno enquadramento de apoio social à habitação, cabendo ao Estado desenvolver meios mais expeditos e eficazes para assegurar o apoio às famílias portuguesas carenciadas, através



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

de mecanismos que garantam mais justiça e exijam do cidadão apoiado uma maior consciência e responsabilidade pelo facto de usufruir de um apoio suportado pela sociedade.

É importante, ainda, sublinhar que a reforma abrange, como não poderia deixar de ser, o arrendamento não habitacional, isto é, os arrendamentos comerciais, industriais, ligados ao exercício de profissões liberais ou a outros fins lícitos não habitacionais. A isso obrigam razões de equidade mas também motivos ligados à necessidade de garantir uma efectiva competitividade em alguns sectores da actividade económica, em que a questão das rendas funciona como um factor de distorção. Mas, para que também aqui a evolução ocorra de forma tranquila, são fixadas regras graduais de transição para o novo regime geral, definidas em função da natureza das empresas ou associações envolvidas, favorecendo em especial a posição das pequenas e médias empresas, das fundações e associações sem fins lucrativos e das instituições sociais e religiosas.

Por último, a reforma do arrendamento urbano não ficaria completa sem a previsão de um reforço do papel do Estado no âmbito do funcionamento do mercado habitacional.

Caminhando no sentido da modernização do mercado de arrendamento e convictos de que a liberdade dos agentes intervenientes no mercado o tornam mais flexível, mais dinâmico e mais racional, não se pode no entanto esquecer que estão em causa matérias ligadas à utilização de um bem fundamental, necessário não só ao indivíduo mas ao pleno desenvolvimento familiar, pelo que há que acautelar que as regras de funcionamento desse mercado sejam claras, verdadeiras e rigorosas. Só assim se poderão minimizar as desigualdades a que estão inevitavelmente sujeitos os que têm menos capacidade de acesso à informação.

Entende-se que compete ao Estado velar pelo bom funcionamento do mercado da habitação, pelo que, a partir de agora, ser-lhe-á reservado um



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

papel essencial de agente fiscalizador, e impondo-se-lhe que execute tal tarefa de forma plena, efectiva e rigorosa. Só assim se poderá garantir que o mercado de habitação, seja de compra e venda ou de arrendamento, funciona em total obediência a regras precisas e eficazes no que respeita à informação, ao preço, à qualidade e aos direitos e obrigações de todas as partes.

É portanto indispensável, também neste domínio, que o Estado, em nome do princípio da confiança na actividade da Administração Pública, assegure a imparcialidade e transparência dos processos de decisão. Para que tal ocorra terá de ser criado um enquadramento que garanta a eficácia dos mecanismos, estruturas e processos, através dos quais o acompanhamento é efectivado, de forma a garantir a independência na sua intervenção no sector da habitação.

Sendo o Instituto Nacional de Habitação a entidade a quem cabe, actualmente, a execução da política habitacional do Governo e sendo indiscutivelmente reconhecida a sua experiência, capacidade e vocação, deve ser-lhe atribuída a responsabilidade para o desempenho das funções de monitorização da actividade dos agentes económicos do sector. Esta solução tem a vantagem acrescida de assegurar uma melhor gestão dos meios financeiros do Estado, evitando a criação de mais uma estrutura e o inerente acréscimo de custos, que se entende desnecessário.

Finalmente, há que garantir que esta entidade dispõe dos meios de informação necessários ao cabal desempenho das suas funções, nomeadamente a de fiscalização da correcta atribuição do apoio social à habitação e ao arrendamento.

Assim, propõe-se a criação da base de dados da habitação, cabendo ao Instituto Nacional de Habitação o tratamento e interconexão das informações prestadas pelos requerentes ou beneficiários dos apoios do Estado. Esta medida tem como principal objectivo permitir o correcto acompanhamento,



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

verificação e fiscalização do cumprimento do disposto nos diplomas legais que estabelecem os critérios de atribuição daqueles apoios.

De tudo o que fica exposto decorre, com clareza, que a reforma do arrendamento urbano abrange um conjunto vasto de questões, umas envolvendo a necessidade de intervenção da Assembleia da República, outras enquadráveis na competência legislativa do Governo.

A presente proposta de lei não incidirá, assim, por desnecessidade constitucional, sobre temas como o certificado de habitabilidade ou o regime de apoio à reabilitação urbana. Mas, nem por isso o Governo quis deixar de fazer, neste preâmbulo, uma abordagem global da reforma, permitindo uma leitura integrada de todos os princípios fundamentais em que assenta e dos variados domínios em que se desdobra.

Matérias referentes a direitos, liberdades e garantias e ao regime geral do arrendamento urbano integram a reserva relativa de competência legislativa da Assembleia da República. Tal facto motiva a apresentação da presente proposta de lei de autorização, nos termos da alínea d) do n.º 1 do artigo 197.º, conjugado com o previsto nas alíneas b) e h) do n.º 1 do artigo 165.º, ambos da Constituição.

Assim, nos termos da alínea d) do n.º 1 do artigo 197.º da Constituição, o Governo apresenta à Assembleia da República a seguinte proposta de lei:

### Artigo 1.º

#### **Objecto**

1 — É concedida ao Governo autorização para alterar o regime geral do arrendamento urbano.

2 — É ainda concedida ao Governo autorização para legislar em matéria de tratamento e interconexão de dados pessoais para efeitos de atribuição de



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

subsídios de renda, de incentivo ao arrendamento por jovens e de habitação social.

### Artigo 2.º

#### **Sentido**

A legislação a aprovar no uso da presente autorização legislativa deve obedecer às directrizes seguintes:

a) Adopção de um regime referente aos novos arrendamentos urbanos, a reintroduzir do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47 344, de 25 de Novembro de 1966;

b) Fixação de regras de transição para o novo regime dos contratos de arrendamento urbano anteriormente celebrados;

c) Introdução de alterações ao Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, com as alterações subsequentes;

d) Introdução de alterações ao regime geral da locação, constante do Código Civil;

e) Criação de um subsídio especial de renda a atribuir aos arrendatários cujos contratos de arrendamento, concluídos antes de 18 de Novembro de 1990, transitem para o regime dos novos arrendamentos urbanos, nos termos do disposto no regime de transição;

f) Fixação de regras que permitam assegurar condições mínimas de salubridade e segurança para os locais arrendados para habitação, a efectivação das obras para tal adequadas e, se se tornar necessário, o despejo provisório durante o período de execução destas;

g) Adopção de um novo regime especial de arrendamento urbano para as situações de habitação social com renda apoiada;



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

h) Criação, em conformidade com o disposto na Lei n.º 67/98, de 26 de Outubro, e com as condições, garantias e limites nesta estabelecidos, da base de dados da habitação, visando permitir o acompanhamento, verificação e fiscalização do cumprimento da legislação a aprovar, no uso das diversas autorizações legislativas concedidas pelo presente diploma, relativamente aos regimes de atribuição de subsídio de renda, de incentivo ao arrendamento por jovens e de habitação social em regime de renda apoiada.

### Artigo 3.º

#### **Extensão**

1 — A extensão da autorização conferida pela presente lei compreende a consagração, no regime dos novos arrendamentos urbanos, das seguintes medidas:

a) Aplicar-se aos contratos de arrendamento celebrados após a sua entrada em vigor, salvo acordo das partes ou expressa disposição legal;

b) Abranger o arrendamento total ou parcial de prédios urbanos, a locação de imóveis mobilados e seus acessórios e os arrendamentos mistos, quando essa seja a vontade das partes, ou quando para isso apontem o fim do contrato ou a renda atribuída a cada uma das parcelas, sendo que, na dúvida, o arrendamento deve ser tido por urbano;

c) Classificar os arrendamentos urbanos, em função do seu fim, em arrendamentos para habitação, para o exercício do comércio ou indústria, para o exercício de profissão liberal ou para outra aplicação lícita;

d) Permitir ao arrendatário realizar pequenas deteriorações no prédio arrendado, para seu conforto ou comodidade, devendo ser reparadas antes da restituição, salvo cláusula em contrário;



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

e) Cometer ao senhorio a responsabilidade pela realização de todas as obras de conservação, ordinárias ou extraordinárias, requeridas pela lei ou pelo fim do contrato, salvo cláusula em contrário, proibindo ao arrendatário obras não autorizadas pelo senhorio, salvo a hipótese de urgência, para prevenir danos iminentes ou maiores danos;

f) Submeter o contrato de arrendamento à forma escrita, remetendo para diploma regulamentar a fixação dos elementos que dele devem constar;

g) Impor, em certos casos, a obrigatoriedade de licença de utilização ou de certificado de habitabilidade para a validade do arrendamento, obrigando o senhorio a indemnizar o locatário pelos danos que cause com a omissão culposa dos inerentes deveres;

h) Admitir que a renda corresponde a uma prestação pecuniária periódica e fixar um regime supletivo;

i) Admitir que, por cláusula expressa, as partes antecipem o pagamento da renda, com um limite de seis meses ou caucionem, por qualquer modo, as obrigações respectivas;

j) Permitir ao locatário, o depósito das rendas, quando ocorram os pressupostos da consignação em depósito;

l) Facultar às partes a fixação do regime de actualização de renda, adoptando supletivamente uma regra de actualização anual de acordo com coeficientes constantes de diploma regulamentar e não permitindo a renúncia prévia à actualização;

m) Adoptar as regras processuais da actualização anual referidas na alínea anterior;

n) Estabelecer que os encargos e despesas, relativos a energia eléctrica ou térmica, à água, ao gás, à limpeza, à segurança ou outros, competem ao arrendatário quando respeitantes ao local arrendado e ao senhorio quando atinentes a partes comuns do edifício, à sua administração, a serviços de interesse comum ou a quaisquer outros, salvo acordo das partes em contrário;



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

o) Prever, como formas de cessação do arrendamento, o acordo das partes, a resolução, a caducidade e a denúncia e o seu regime;

p) Instituir a interpelação por escrito como meio apto a produzir a cessação do contrato de arrendamento, fixar os seus efeitos e prever a acção executiva para entrega de coisa certa ou a acção de despejo como meios para efectivar a restituição da coisa;

q) Submeter a revogação de contrato por mútuo acordo à forma escrita quando não seja imediatamente executada ou quando implique cláusulas compensatórias;

r) Determinar a possibilidade de resolução do contrato, por iniciativa de qualquer das partes, desde que com base em justa causa;

s) Definir genericamente justa causa para a resolução do contrato como a circunstância que, pela sua gravidade e consequências, torne inexigível, à outra parte, a manutenção do arrendamento;

t) Prever, em termos não exaustivos, situações de justa causa invocáveis pelo senhorio, para efeitos da resolução do contrato:

i) Mora no pagamento da renda;

ii) Violação reiterada e grave das regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou de normas constantes do regulamento de condomínio;

iii) Utilização do prédio contrária ao contrato, à lei, aos bons costumes ou à ordem pública;

iv) Cessão, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, quando seja ilícita, inválida ou ineficaz, perante o senhorio;

u) Prever, em termos não exaustivos, situações de justa causa invocáveis pelo arrendatário, para efeitos de resolução do contrato:



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

i) Não realização, em tempo útil, das obras determinadas pelas autoridades competentes ou requeridas pela utilização contratualmente prevista do prédio;

ii) Degradação material, ambiental ou social do prédio, do bairro ou da zona onde ele se situe;

iii) Perda ou mudança do emprego do arrendatário ou alteração do seu estado civil, familiar ou pessoal, da sua fortuna ou de qualquer outro factor relevante que haja justificado o arrendamento;

v) Determinar que a resolução seja invocada no prazo de um ano contado do conhecimento do facto que a fundamente ou da cessação do mesmo, quando seja duradouro, sob pena de caducidade;

x) Admitir que a resolução seja cumulável com a denúncia, com a oposição à renovação do contrato ou com a responsabilidade civil;

z) Remeter a caducidade, a renovação e a denúncia do arrendamento urbano para o regime geral da locação, salvo regras especiais para o arrendamento para habitação ou para o exercício do comércio e indústria ou de profissões liberais;

aa) Considerar que a caducidade do contrato de arrendamento em consequência de expropriação por utilidade pública obriga o expropriante a indemnizar o arrendatário;

bb) Dispor que não há lugar a renovação automática nos contratos que visem a habitação não permanente ou para fins especiais transitórios, exarados no contrato;

cc) Manter as regras do subarrendamento, tal como derivam das leis em vigor, apenas exceptuando a necessidade de escritura pública;

dd) Suprimir os direitos de preferência atribuídos nas leis em vigor, salvo preceito expresso em contrário;



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

ee) Admitir a possibilidade de exercício de indústrias domésticas, no caso residencial de prédio arrendado, mediante cláusula adequada nesse sentido;

ff) Estabelecer quais as pessoas que podem residir no local arrendado;

gg) Admitir, no tocante a arrendamentos para habitação, contratos com prazo certo e contratos por duração indeterminada, fixando, no silêncio das partes, a duração indeterminada;

hh) Determinar que os contratos com prazo certo devem conter a respectiva cláusula, não podendo o prazo ser inferior a três nem superior a trinta anos, exceptuando os contratos previstos na alínea bb);

ii) Possibilitar que tais contratos se renovem, automaticamente no seu termo, por períodos sucessivos mínimos de três anos, se outros não estiverem contratualmente previstos e salvo oposição à renovação de qualquer das partes, nos termos da lei;

jj) Permitir que as partes se oponham à renovação, por comunicação escrita, remetida com uma antecedência mínima de um ano sobre o fim do contrato ou sua renovação;

ll) Permitir que o arrendatário, após um período de seis meses de duração efectiva do contrato, o denuncie a todo o tempo, através de comunicação ao senhorio com uma antecedência mínima de 180 dias sobre o termo pretendido do contrato, se outro prazo não for convencionado pelas partes;

mm) Permitir a denúncia dos contratos de duração indeterminada para habitação pelo senhorio nalguma das seguintes situações:

i) Necessidade de utilização pelo próprio, pelo cônjuge ou por qualquer parente ou afim, na linha recta;

ii) Intenção de demolição ou realização de obras de restauro profundas ou de remodelação;



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

iii) Independentemente de quaisquer ocorrências, mediante um pré-aviso de três anos;

nn) Determinar que o senhorio que invoque a necessidade de utilização do prédio não o possa arrendar ou vender durante um período de dois anos subsequente ao fim do arrendamento;

oo) Cominar com nulidade a denúncia com a finalidade de conseguir um aumento de renda;

pp) Determinar que a denúncia se efective mediante comunicação enviada com uma antecedência mínima de um ano sobre a data em que deva ser eficaz e da qual conste a razão que a justifique e, outros elementos complementares;

qq) Possibilitar a denúncia, pelo arrendatário, dos contratos de duração indeterminada para habitação, nas condições referidas na alínea ll) com as necessárias adaptações;

rr) Estabelecer a regra da comunicabilidade do arrendamento habitacional ao cônjuge, nos termos gerais e de acordo com o regime de bens do casamento, ressalvando-se a residência da família, nas hipóteses de cessação do arrendamento e de divórcio;

ss) Admitir a transmissão por morte do arrendamento habitacional a favor do cônjuge não separado de pessoas e bens ou de facto, ou de pessoa que com ele residisse, nos termos da alínea ff) do presente artigo e estabelecer as regras de transmissão, havendo vários interessados;

tt) Definir a comunicação a fazer na hipótese de morte do arrendatário, bem como a possibilidade de caducidade em caso de ausência de comunicação;

uu) Definir o arrendamento para comércio ou indústria;

vv) Aplicar à locação de estabelecimento as regras do arrendamento urbano para comércio e indústria, com as necessárias adaptações,



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

dispensando a autorização do senhorio quando o estabelecimento a locar esteja instalado em local arrendado;

xx) Definir, no âmbito do arrendamento para comércio ou indústria, regras supletivas relativas à duração, denúncia e oposição à renovação do contrato, prevendo-se, como regra geral, a total liberdade contratual das partes;

aaa) Permitir, no âmbito do arrendamento para comércio ou indústria, que as partes acordem o que entenderem relativamente à responsabilidade pela realização de todas as obras de conservação, ordinárias ou extraordinárias, desde que requeridas por lei ou pelo fim do contrato, prevendo que se nada acordarem, o arrendatário tem a faculdade de efectuar essas obras sem que o senhorio se possa opor;

bbb) Admitir a transmissão por morte do arrendamento comercial, dentro das regras sucessórias normais;

ccc) Permitir o trespasse do estabelecimento comercial e industrial, sem autorização do senhorio;

ddd) Determinar que, salvo no caso de perda de coisa, a cessação do arrendamento comercial por caducidade ou por denúncia confere ao arrendatário o direito a uma compensação em dinheiro, quando, por facto seu, o prédio arrendado tenha aumentado de valor;

eee) Estabelecer que a compensação referida na alínea anterior, quando não haja acordo entre as partes, seja fixada pelo tribunal de acordo com as regras do enriquecimento sem causa;

fff) Determinar que, quando o arrendamento comercial cesse por caducidade ou por denúncia e tenha durado mais de um ano, o arrendatário seja obrigado a desocupar o prédio decorrido um ano após o termo do contrato ou sua renovação, sendo que, se o contrato tiver durado mais de 10 anos, o prazo para a desocupação seja de dois anos;

ggg) Mandar aplicar ao arrendamento para o exercício de profissões liberais as regras do arrendamento comercial, determinando, no entanto, que a



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

cessão da posição do arrendatário só seja possível, sem autorização do senhorio, a pessoas que, no local arrendado, continuem a exercer a mesma profissão;

hhh) Impor a forma escrita para a cessão referida na alínea anterior;

iii) Aplicar ao arrendamento para outros fins não habitacionais as regras do arrendamento comercial, salvo cláusula em contrário;

jjj) Aplicar aos arrendamentos rústicos não sujeitos a regimes especiais o regime geral da locação civil e as regras do arrendamento urbano, com as necessárias adaptações.

2 — A extensão da autorização conferida pela presente lei compreende a consagração, no regime de transição dos contratos de pretérito para o regime dos novos arrendamentos urbanos, das seguintes medidas:

a) Indicar como âmbito e objectivo do diploma a aplicação aos contratos de pretérito do novo regime do arrendamento urbano;

b) Facultar a aplicação do novo regime por acordo das partes;

c) Determinar a aplicação do novo regime aos contratos de duração limitada celebrados ao abrigo do Regime do Arrendamento Urbano, quando a sua renovação se opere depois da entrada em vigor deste;

d) Determinar a aplicação do novo regime, com prazo indeterminado salvo cláusula em contrário, aos restantes contratos celebrados ao abrigo do Regime do Arrendamento Urbano, decorridos que sejam três anos sobre a data da sua entrada em vigor;

e) Prever que, salvo comum acordo, os contratos celebrados anteriormente à entrada em vigor do Regime do Arrendamento Urbano, passem para o novo regime, mediante iniciativa do senhorio;



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

f) Regular o modo de efectivação das comunicações previstas no diploma, o procedimento a adoptar perante a sua devolução e as pessoas a quem as dirigir, nos casos de situações subjectivamente complexas;

g) Determinar a caução a prestar pelo senhorio, por exigência do arrendatário, para assegurar as obrigações que àquele incumbem, nos termos do diploma;

h) Qualificar como título executivo, para os efeitos das denúncias previstas no diploma, a cópia das comunicações que a elas conduzam e o contrato de arrendamento, se existir texto escrito;

i) Estabelecer um regime de justo impedimento para a prática atempada de um acto previsto no diploma ou da recepção de comunicações, também previstas no diploma, que sejam dirigidas a uma parte em contrato de arrendamento urbano e estabelecerá as regras processuais para a sua aplicação;

j) Estabelecer as regras para a iniciativa do senhorio tendente à aplicação do novo regime, com determinação da passagem a este quando falte a resposta do arrendatário;

l) Determinar que os contratos de arrendamento para habitação celebrados antes da entrada em vigor do Regime do Arrendamento Urbano e que passem para o novo regime se considerem concluídos, salvo acordo em contrário, por duração indeterminada, não podendo, porém, cessar, por iniciativa do senhorio, antes de decorrido um prazo mínimo;

m) Determinar um regime especial de comunicações para as situações em que o arrendatário seja casado e a habitação constitua casa de morada de família;

n) Determinar, no tocante aos arrendamentos referidos na alínea anterior, que a aplicação do novo regime, por iniciativa do senhorio, depende de licença de utilização emitida há menos de 20 anos ou de certificado de habitabilidade do local arrendado, os quais devem acompanhar a comunicação



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

do senhorio, e que, quando a emissão deste último dependa da realização de obras, compita ao senhorio executá-las, salvo dolo ou negligência do arrendatário;

o) Determinar que a falta da licença ou do certificado de habitabilidade, nos termos referidos na alínea anterior, suspenda o processo para a transição para o novo regime, mas só após a resposta do arrendatário;

p) Estabelecer que a suspensão referida na alínea anterior cessa com nova comunicação do senhorio acompanhada por cópia de um dos documentos;

q) Estatuir que, na comunicação prevista na alínea anterior, o senhorio possa alterar o montante da renda pretendida e, na resposta, o arrendatário possa alterar o montante da renda oferecida;

r) Estabelecer que a falta de resposta do arrendatário determina a passagem ao novo regime, suspendendo-se, no entanto, o processo após o termo do prazo para a resposta, até nova comunicação do senhorio com cópia dos documentos em falta, sem prejuízo do regime especial de protecção aos mais idosos;

s) Fixar um regime especial de protecção para certas categorias de arrendatários atendendo, designadamente, à sua idade e ao seu rendimento anual, tendo também em consideração situações de degradação dos edifícios que ponham em grave risco a segurança do imóvel e das pessoas que nele habitam;

t) Adoptar, em conjugação com o regime de protecção previsto na alínea anterior, um sistema segundo o qual:

i) O arrendatário, na falta de acordo com a renda proposta pelo senhorio, possa propor nova renda;



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

ii) O senhorio, caso não aceite a proposta do arrendatário, denuncie o contrato pagando uma indemnização calculada com base no valor médio de ambas as propostas;

iii) Na falta de resposta, fixam-se os efeitos às propostas formuladas pela outra parte;

u) Determinar que, às indemnizações por denúncia, acresçam as indemnizações por benfeitorias;

v) Determinar quais são os contratos de arrendamento não habitacionais e prever, para os celebrados antes da entrada em vigor do Regime do Arrendamento Urbano, um regime similar ao referido na alínea s), estabelecendo as regras para a denúncia que ocorra após o decurso de um prazo mínimo de duração;

x) Estabelecer regras especiais para os contratos para comércio ou indústria em que os arrendatários sejam pessoas singulares ou, sendo pessoas colectivas, sejam micro-empresas, fundações ou associações sem fins lucrativos, instituições sociais ou religiosas, bem como para contratos de arrendamento que, pela sua natureza, o imponham;

aa) Determinar que, tendo havido trespasse de estabelecimento comercial ou industrial comunicado ao senhorio anteriormente a 30 de Setembro de 2004, a iniciativa deste só possa ter lugar decorridos cinco anos após a data da celebração do trespasse;

bb) Determinar que, às indemnizações por denúncia nos contratos de arrendamento não habitacionais, acresçam as indemnizações por benfeitorias e as resultantes do disposto no artigo 113.º do Regime do Arrendamento Urbano;

cc) Remeter para legislação autónoma a fixação dos requisitos para a emissão dos certificados de habitabilidade, bem como da necessidade de



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

realização de obras, do apoio financeiro às mesmas e do subsídio especial de renda.

3 — A extensão da autorização conferida pela presente lei compreende a consagração, Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, das seguintes medidas:

a) Atribuição, por decisão do juiz e aos recursos de apelação de sentenças que decretem despejos, de eficácia meramente devolutiva, quando o recurso tenha cariz meramente dilatório ou quando o senhorio apresente uma caução;

b) Previsão da aplicação do regime do arrendamento urbano constante do Código Civil aos contratos transmitidos nos termos do artigo 85.º, salvaguardando a transmissão para o cônjuge sobrevivente ou pessoa que convivesse com o arrendatário em união de facto;

c) Previsão da suspensão da possibilidade de submeter o contrato transmitido nos termos da alínea anterior ao regime transitório nos casos em que aqueles transmissários tenham a seu cargo filhos menores ou em situação escolar até aos 25 anos, suspensão que se manterá até ao termo das ocorrências previstas;

d) Previsão da suspensão referida na alínea anterior às situações em que o cônjuge sobrevivente ou pessoa que convivesse com o arrendatário em união de facto, e ainda, qualquer pessoa que convivesse com este há mais de um ano sejam portadores de deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%.

4 — A extensão da autorização conferida pela presente lei compreende a consagração, no Código Civil, das seguintes medidas:



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

a) O artigo 1029.º, no sentido de desaparecer a exigência de escritura pública requerida para os arrendamentos comerciais;

b) O artigo 1042.º, de modo a facilitar, ao locatário, a *purgatio morae*, facultando-lhe ainda, quando necessário, a consignação em depósito;

c) O artigo 1047.º, por forma a que a resolução do contrato por incumprimento do locatário seja invocável judicial ou extrajudicialmente;

d) O artigo 1048.º, alargando a possibilidade de o locatário obstar à resolução por não pagamento de renda ou aluguer, até à contestação ou figura processual a ela equivalente, limitando embora essa faculdade a uma vez por cada contrato;

e) O artigo 1051.º, com vista a incluir, como caso de caducidade, a hipótese de cessação dos serviços que determinaram a entrega da coisa locada.

5 — A extensão da autorização conferida pela presente lei compreende a consagração no regime do arrendamento urbano para habitação social com renda apoiada, das seguintes medidas:

a) Estabelecer, como âmbito do diploma, o regime da atribuição de habitação social com renda apoiada e a fixação das normas aplicáveis aos respectivos contratos de arrendamento que, salvo disposição nele contida, será o regime dos novos arrendamentos urbanos, referido no n.º 1;

b) Submeter à aplicação do diploma os prédios ou fogos construídos ou adquiridos para arrendamento habitacional pelo Estado, seus organismos autónomos e institutos públicos, bem como pelas regiões autónomas, municípios, instituições particulares de solidariedade social, pessoas colectivas de utilidade pública administrativa e outras entidades com o apoio financeiro do Estado ou das regiões autónomas, destinadas a agregados familiares em situação económica desfavorecida;



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

c) Fixar os elementos que servem de base à determinação do rendimento anual bruto corrigido;

d) Remeter, em regra, para o diploma referido no n.º 2 do presente artigo a forma da efectivação das comunicações, do procedimento a adoptar perante a sua devolução e das pessoas a quem as dirigir, nos casos de situações subjectivamente complexas;

e) Definir os critérios de atribuição de habitação social e da sua adequação aos agregados familiares;

f) Definir os requisitos e as formalidades da inscrição dos candidatos à habitação social;

g) Facultar à entidade locadora a possibilidade de confirmar as declarações prestadas pelos candidatos;

h) Estabelecer presunções de rendimentos com base em determinados factos deles indiciadores;

i) Definir, com possibilidade de reclamação, os critérios de ordenação dos candidatos nas listas para atribuição das habitações;

j) Estabelecer o procedimento para a atribuição das habitações;

l) Determinar as causas de exclusão das listas de candidatos;

m) Facultar, em determinados casos, a atribuição de habitações a pessoas que não integrem as listas referidas na alínea i);

n) Definir renda base condicionada e estabelecer a forma de a calcular, com base na aplicação de uma percentagem fixa ao valor actualizado do fogo; a fórmula de cálculo deste valor, que integra a área útil do fogo, o seu nível de conforto e o preço por metro quadrado, definindo estes conceitos;

o) Definir renda apoiada como correspondendo ao duodécimo do valor resultante da aplicação da taxa de esforço ao rendimento anual bruto do agregado familiar, estabelecendo como limite máximo o da renda base condicionada e como limite mínimo 1% da retribuição mínima nacional;

p) Definir a fórmula de cálculo do valor da taxa de esforço;



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

q) Determinar as situações de actualização da renda apoiada e da renda base condicionada;

r) Determinar as situações em que a entidade locadora pode exigir de imediato o pagamento da renda base condicionada e aquelas em que tal exigência pode retroagir à data da prestação de falsas declarações;

s) Estabelecer os requisitos que devem revestir os locais objecto dos contratos de arrendamento previstos neste diploma;

t) Estabelecer o prazo supletivo para a celebração dos contratos;

u) Determinar os elementos que devem constar do contrato e os documentos que lhe devem ser anexados;

v) Estabelecer as obrigações que competem ao arrendatário;

x) Proibir a permanência na habitação de elementos estranhos ao agregado familiar; e a hospedagem, o subarrendamento e a cedência a qualquer título das habitações;

z) Estabelecer as causas de resolução e de denúncia do contrato pela entidade locadora;

aa) Instituir a interpelação por escrito como meio apto a produzir a cessação do contrato de arrendamento, fixando os seus efeitos e acção executiva para entrega de coisa certa ou o despejo administrativo como meios para, sendo necessário, efectivar a restituição da coisa;

bb) Estabelecer as circunstâncias em que o executor deve sobrestar ao despejo;

cc) Prever a incomunicabilidade do contrato de arrendamento e a sua caducidade por morte, podendo o direito ao arrendamento transmitir-se apenas em caso de divórcio ou separação judicial de pessoas e bens por efeito de acordo ou decisão judicial;

dd) Previsão do direito a novo arrendamento, nos casos de caducidade do contrato por morte do primitivo arrendatário, sucessivamente, para o cônjuge não separado de pessoas e bens ou de facto; pessoa que convivesse



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

com o arrendatário em união de facto; descendente menor ou em situação de frequência escolar efectiva até aos 25 anos; descendente maior; ascendente, afim na linha recta ou qualquer outro elemento do agregado familiar, que com ele convivessem há mais de um ano, sendo que, havendo mais do que um, o direito caberá ao elemento mais idoso;

ee) Estabelecer a obrigatoriedade de comunicação à entidade locadora da morte do primitivo arrendatário, pelos elementos do agregado familiar que queiram usufruir do direito ao novo arrendamento, em prazo a definir, sob pena de caducidade;

ff) Previsão de um regime específico de obras, constituindo encargo do arrendatário as obras de conservação no interior do locado;

gg) Estabelecer a aplicabilidade do regime do diploma aos contratos após a sua entrada em vigor;

hh) Facultar a aplicação do mesmo regime aos contratos vigentes na data prevista na alínea anterior, por iniciativa da entidade locadora, desde que cumpridos os requisitos previstos na alínea s), mediante aviso prévio com antecedência a fixar e, se se justificar, com fixação de um período de transição no que se refere ao valor da renda.

6 — A extensão da autorização conferida pela presente lei compreende a consagração, no regime jurídico da base de dados da habitação, das seguintes medidas:

a) Definir os dados pessoais objecto de tratamento;

b) Definir, como titulares dos dados pessoais objecto de tratamento:

i) Os requerentes e beneficiários do subsídio de renda (incluindo os elementos dos respectivos agregados familiares);



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

ii) Os requerentes e beneficiários de incentivo ao arrendamento por jovens, bem como os agregados familiares inscritos nas listas de atribuição de habitação social em regime de renda apoiada;

c) Designar as entidades que, não sendo directamente responsáveis pelo tratamento dos dados pessoais, a eles poderão aceder;

d) Permitir e designar as entidades às quais será permitido transmitir e inter-relacionar os dados pessoais constantes dos seus próprios ficheiros informáticos;

e) Observar as demais imposições e garantias decorrentes da Lei n.º 67/98, de 26 de Outubro.

7 — A extensão da autorização conferida pela presente lei compreende a consagração, nas alterações ao processo de despejo, das seguintes medidas:

a) Prever um novo regime de despejo através da execução para entrega de coisa certa, sem prejuízo do actual regime do despejo previsto no Regime do Arrendamento Urbano;

b) Atribuir a natureza de título executivo aos documentos que comprovem a cessação do arrendamento.

### Artigo 4.º

#### **Duração**

A presente autorização legislativa tem a duração de 180 dias.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 24 de Setembro de 2004.



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

O Primeiro-Ministro, *Pedro Miguel de Santana Lopes* — O Ministro dos Assuntos Parlamentares, *Rui Manuel Lobo Gomes da Silva*.

### Anexos

### Índice

1. Ante-projecto de decreto-lei autorizado que aprova o regime dos novos arrendamentos urbanos (RNAU)
2. Ante-projecto de decreto-lei autorizado que aprova o Regime de Transição
3. Ante-projecto de decreto-lei autorizado que aprova o Regime do Arrendamento Urbano (RAU)
4. Ante-projecto de decreto-lei autorizado que aprova o regime do subsídio especial de renda
5. Ante-projecto de decreto-lei autorizado que aprova o regime da habitação social com renda apoiada
6. Ante-projecto de decreto-lei autorizado que aprova o certificado de habitabilidade
7. Ante-projecto de decreto-lei autorizado que cria a base de dados da habitação

#### **1. Ante-projecto de decreto-lei autorizado que aprova o regime dos novos arrendamentos urbanos (RNAU)**

1 — O arrendamento urbano português ficou marcado, no final do século XX, pelo regime aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, rectificado em 30 de Novembro de 1990. Esse diploma visou três objectivos: a



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

codificação das leis relativas ao arrendamento urbano, a correcção de alguns pontos controversos, esparsos por todo o articulado e a introdução de determinadas reformas de fundo.

A codificação foi levada a cabo: dezenas de diplomas deram lugar a um pequeno código do arrendamento urbano, ordenado em função de critérios jurídico-científicos. Também a correcção pontual de dúvidas e de disfunções, facultada, de resto, pelas potencialidades da codificação, foi efectivada. Já a introdução de reformas de fundo surgiu tímida: praticamente, quedou-se pela admissibilidade de arrendamentos de duração limitada e, mesmo aí, circunscritos ao arrendamento habitacional e com múltiplas restrições à autonomia privada.

2 — O Regime do Arrendamento Urbano de 1990 foi acolhido, sem sobressaltos, pela vivência habitacional concreta do País e pelos tribunais. Como era previsível, passado um primeiro momento de acalmia, regressaram as alterações ao regime vigente: quer ditadas por questões pontuais, quer destinadas a dar corpo a uma progressiva renovação de fundo. O Decreto-Lei n.º 278/93, de 10 de Agosto, precedido pela Lei n.º 14/93, de 14 de Maio, que autorizou as modificações por ele adoptadas, veio dar nova redacção aos artigos 30.º, 31.º, 69.º, 78.º, 89.º e 99.º do Regime do Arrendamento Urbano, introduzindo, ainda, diversos preceitos: os artigos 81.º-A, 89.º-A, 89.º-B, 89.º-C e 89.º-D. No fundamental, visou-se ampliar o papel da autonomia privada na actualização das rendas e flexibilizar as denúncias, em certas hipóteses de transmissão por morte.

Este diploma foi alterado, quanto ao artigo 81.º-A, por ratificação, pela Lei n.º 13/94, de 11 de Maio, no sentido de precisar alguns dos seus termos. O Decreto-Lei n.º 163/95, de 13 de Julho, que introduziu várias alterações no Código Civil, facultando, designadamente, o divórcio declarado pelo conservador do registo civil, modificou o artigo 84.º do Regime do



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Arrendamento Urbano, de modo a aí consignar essa mesma possibilidade, dados os seus reflexos na transmissão do arrendamento.

3 — Um especial relevo foi o assumido pelo Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro, precedido pela autorização legislativa da Lei n.º 21/95, de 18 de Julho. Desta feita, foi revisto o arrendamento urbano para o exercício de comércio, indústria e profissões liberais, no sentido de, também aí, se possibilitarem contratos de duração limitada efectiva — artigos 117.º a 120.º. O regime das obras foi facilitado, permitindo-se alguma autonomia privada no tocante à sua efectivação — artigo 12.º.

A Lei n.º 135/99, de 28 de Agosto, veio adoptar medidas de protecção das uniões de facto. Nessa consonância, alterou o artigo 85.º do Regime do Arrendamento Urbano.

O Decreto-Lei n.º 64-A/2000, de 22 de Abril, precedido pela Lei n.º 4-A/2000, de 13 de Abril, que concedeu a necessária autorização legislativa, veio alterar os artigos 7.º, 9.º, 111.º, 115.º e 122.º do Regime do Arrendamento Urbano, no sentido de desformalizar a celebração de contrato.

4 — O século XX concluiria com a Lei n.º 16/2000, de 8 de Agosto, que autorizou o Governo a legislar sobre o Regime do Arrendamento Urbano, particularmente em matéria de realização de obras de conservação por parte do senhorio ou por parte do arrendatário, de actualização de rendas, de denúncia do contrato, de resolução do contrato, de subsídio de renda e de criação de mecanismos de conciliação e arbitragem. Em sua sequência foram publicados o Decreto-Lei n.º 329-A/2000, de 22 de Dezembro, que alterou o regime de renda condicionada, constante do Decreto-Lei n.º 13/86, de 23 de Janeiro e o Decreto-Lei n.º 329-B/2000, também de 22 de Dezembro, que modificou os artigos 12.º, 15.º, 16.º, 18.º, 31.º, 32.º, 36.º, 38.º, 56.º, 64.º, 69.º, 71.º, 73.º e 107.º do Regime do Arrendamento Urbano. Foram ainda alterados os artigos 1.º, 3.º e 7.º da Lei n.º 2088, de 3 de Junho de 1957, e aditado o artigo 5.º-A à mesma lei, para além de outros diplomas.



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

O Decreto-Lei n.º 329-B/2000 visou, em especial, densificar o regime das obras e remover problemas de inconstitucionalidade orgânica que pendiam sobre alguns preceitos do Regime do Arrendamento Urbano.

O artigo 85.º do referido Regime foi alterado pelas Leis n.ºs 6/2001 e 7/2001, de 11 de Maio, no tocante às uniões de facto e à economia comum.

5 — O Direito do arrendamento urbano português atinge, hoje, um grau elevado de especialização. O cinzelamento das diversas normas tem sido levado a cabo num trabalho incessante da jurisprudência e da doutrina. Tanto quanto possível, importa manter intactos os avanços alcançados.

Todavia, deve ficar claro que o universo real em causa é, hoje, profundamente diferente do que originou os diversos diplomas codificados em 1990. Além disso, a experiência alcançada com os contratos de duração limitada, então introduzidos, não ilustrou qualquer instabilidade locatícia. Pelo contrário: originou uma franja de mercado, com vantagens para todos os intervenientes.

6 — No plano interno, o País continua a debater-se com a falta de um verdadeiro mercado do arrendamento, numa situação que se veio a agudizar, progressivamente, ao longo da segunda metade o século XX. As consequências de semelhante situação, ao longo de duas gerações, são muito vincadas. A classe média dirige-se para a compra de habitação própria, logo no início de vida independente. Daí adveio um mercado endividamento, uma especial rigidez geográfica e um apelo a habitações de estalão mais baixo. A construção civil floresceu nas zonas suburbanas, com destruição de solos agrícolas e um abaixamento nas infra-estruturas e na qualidade de vida da população. As classes mais necessitadas ficam irremediavelmente arredadas do acesso a uma habitação condigna.

Paralelamente, os centros urbanos degradam-se: mercê do baixo nível de rendibilidade associado aos arrendamentos antigos tendencialmente



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

perpétuos, os senhorios omitem as obras de restauro, de reparação e de beneficiação.

As casas devolutas são subtraídas ao mercado da habitação acessível. Os proprietários não as dão de arrendamento, receosos da severidade do regime vinculístico em vigor entre nós. Preferem conservá-las improdutivas para hipotéticas vendas por alto preço ou para eventuais necessidades futuras da sua família.

7 — A manutenção de um sistema vinculístico, que terá feito sentido na primeira metade do século XX, não prossegue, hoje, os objectivos de tutela das classes médias e das classes mais desfavorecidas. Antes perpetua distorções urbanísticas graves, com danos sociais e ambientais marcados, a que se pode acrescentar o subaproveitamento da riqueza nacional.

Existe hoje, em Portugal, um *superavit* de habitações sem paralelo em nenhum outro País da União Europeia. Esse *superavit* coincide com uma construção civil sempre em expansão — e, por isso: sujeita a crises cada vez mais complexas. Por cada família alojada em barracas contam-se 2,74 habitações devolutas, numa situação que só pode explicar-se pela demissão, do Estado, de aplicar medidas eficazes de correcção.

A população portuguesa tem todas as condições para ser condignamente alojada no parque habitacional disponível. A indústria da construção civil tem um campo de expansão hoje ilimitado: o da recuperação dos grandes centros urbanos e dos imóveis degradados que enxameiam por todo o País. Podem, aí, ser criados inúmeros postos de trabalho, com alto nível de especialização.

8 — Os estudos comparatísticos e sócio-económicos realizados apontam para a necessidade de uma reforma profunda do regime do arrendamento urbano. Os alojamentos improdutivos serão colocados no mercado do arrendamento quando os proprietários interiorizem a excelência dessa aplicação. Para tanto, há que restituir, ao arrendamento, o primado da



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

autonomia privada. O arrendamento é, por essência, um contrato de duração limitada: cabe às partes estipular livremente a sua duração, ou dispor de meios para fazer cessar situações de duração indeterminada. Chegado ao seu termo, o contrato poderá renovar-se, se assim for entendido por ambos os intervenientes. O arrendamento é, ainda, um contrato *intuitu personae*, isto é, celebrado em função da pessoa do arrendatário. Os complexos esquemas de transmissões engendrados pelo regime vinculístico devem cessar.

9 — Nada justifica a intensa litigiosidade do inquilinato. Num sistema de mercado com *superavit* de oferta – como será o português, quando alijado da armadura vinculística – os bons senhorios atrairão os melhores inquilinos, enquanto os maus não perceberão quaisquer rendimentos. Uma reforma do arrendamento urbano deverá simplificar os complexos meandros jurídicos hoje imperantes. Todo o esquema da cessação do contrato de arrendamento pode ser radicalmente clarificado, com um substancial abaixamento dos custos marginais do arrendamento.

10 — A reforma requerida do regime português do arrendamento urbano esbarra, porém, em todo um conjunto de situações pré-existentes, que o Direito deve acautelar. Existem, em todo o País, mais de 700 000 contratos de arrendamento urbano, dos quais cerca de 400 000 anteriores a 1990. As rendas baixas de muitos deles permitem a sobrevivência de pequenos empregados e de pensionistas. Por outro lado, as pessoas que lograram obter um arrendamento, a coberto do actual sistema vinculístico, poderão ter gerado expectativas de que não podem, sem mais, ser despojadas. É certo que tais expectativas são pagas, muitas vezes, em rendas elevadas. Mas será prerrogativa sua optar por esse *status quo*.

11 — Neste circunstancialismo, queda uma solução: cindir o regime do arrendamento urbano. Para o futuro, os contratos celebrados seguirão um novo regime, marcado pela liberdade das partes e por um novo equilíbrio ditado pelas leis do mercado, favoráveis a rendas justas e acessíveis. Os contratos já



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

existentes ou arrendamentos de pretérito manter-se-ão de acordo com o Regime do Arrendamento Urbano e demais legislação complementar. Não se toca nos direitos adquiridos, salvo um cuidadoso regime de transição, inserido em diploma especial. Para já e para os contratos existentes, mantém-se, salvo acordo em contrário, todo o imponente edifício em vigor. Com o andar do tempo, os diversos contratos acabarão por seguir o novo regime.

12 — O novo regime do arrendamento urbano, agora aprovado para os contratos de futuro, corresponderá a uma modalidade comum do contrato de locação, dotada de algumas especialidades. Houve o maior cuidado em respeitar, na linguagem, na articulação dogmática e nas próprias soluções, a tradição jurídico-cultural portuguesa.

A matéria poderá, assim, regressar ao Código Civil, reocupando o lugar que foi o seu, até 1990. Paralelamente e como foi dito, mantém-se o Regime do Arrendamento Urbano em vigor.

Num diploma especial, acima referido e também agora aprovado, estabelecem-se algumas regras que facilitarão a transição de contratos antigos, para o novo regime, com uma cadência adequada.

13 — No tocante a disposições gerais, o novo regime ora aprovado pôs termo a diversas distorções que o regime vinculístico provocara, na legislação portuguesa. O arrendamento de imóveis mobilados presume-se, simplesmente, unitário, numa regra que não se limita a arrendamentos para habitação: dá azo a uma única renda e submete-se ao regime dos arrendamentos urbanos; além disso, abrange as coisas acessórias, em detrimento do artigo 210.º, n.º 2, do Código Civil, criticado pela generalidade da doutrina — 1065.º. Nos arrendamentos mistos, temos uma nova filosofia, mais simples e consentânea com os nossos dias: vale, sucessivamente, a vontade das partes, o fim principal do contrato, a renda que os contratantes tenham atribuído a cada uma das partes; por defeito, o arrendamento é havido como urbano. Devemos ter presente que os prédios mistos são cada vez mais arrendados com fins



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

habitacionais: a parte rústica valoriza-se não tanto pelo que produza, mas como complemento paisagístico ou de lazer que traga à parte urbana — 1066.º. Quanto ao fim do contrato — 1067.º: mantém-se a repartição tradicional em habitação, comércio ou indústria, exercício de profissão liberal ou outra aplicação lícita. A vontade das partes é decisiva, podendo, na sua falta, o prédio ser gozado dentro das suas aptidões, tal com resultem da licença de utilização; na falta desta: o arrendamento é habitacional ou, não sendo o local habitável, como visando outra aplicação lícita do prédio. Mantém-se a possibilidade de pequenas deteriorações, a levar a cabo pelo arrendatário, no prédio arrendado, com dever de reparação — 1068.º. As regras gerais sobre obras são claras: elas cabem ao senhorio, salvo cláusula em contrário. O arrendatário só pode executar obras quando o contrato o faculte, quando o senhorio o autorize ou em caso de urgência e para prevenir danos iminentes ou maiores, com pronta comunicação ao senhorio.

14 — Quanto à celebração do contrato — artigos 1070.º a 1072.º — mantiveram-se, no geral, as regras constantes dos artigos 7.º a 9.º do RAU, embora com diversas simplificações. Assim, deve ser definitivamente assumida a sujeição do arrendamento à forma escrita, sem desvios nem repescagens: pertence, hoje, à cultura jurídica do País a necessidade básica da sujeição a essa forma elementar. No que tange à licença de utilização: prevê-se a remissão da matéria para um diploma especial.

15 — A matéria da renda e dos encargos — artigos 1073.º a 1079.º — pôde, também, ser simplificada e harmonizada, dada a supressão dos constrangimentos vinculísticos. No essencial, constata-se que o *superavit* de habitações existentes conduzirá, havendo um mercado, a uma moderação das rendas e à fixação contratual das melhores soluções para as partes envolvidas. Impõe-se suprimir toda a complexa armadura que vinha reduzir a autonomia privada. Desde logo, a renda mantém-se como prestação pecuniária. Não há inconveniente em que as partes, no limite da duração do contrato,



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

convencionem a antecipação de rendas: será mesmo uma boa base para o senhorio fazer obras, permitindo ao inquilino a consolidação do contrato. Todavia, para moderar o sistema, prevenindo a compra indirecta do local arrendado, limita-se a antecipação da renda ao máximo correspondente a seis meses. Quanto ao depósito de rendas: torna-se dispensável o largo regime dos artigos 22.º a 29.º do RAU, proveniente dos artigos 991.º a 997.º, do Código de Processo Civil. Dada a flexibilização do novo regime, no tocante à cessação do contrato, bastará remeter para a comum consignação em depósito. Conserva-se, com alguma simplificação, o princípio básico de actualização das rendas: a sua degradação está na origem da falta de mercado de arrendamento e na da deterioração dos centros urbanos. Quanto à distribuição, entre as partes, dos encargos e despesas: aproveitando o regime já vigente, fixa-se a orientação comum, que as partes poderão afeiçoar como lhes aprouver.

16 — A cessação do arrendamento merece cuidados especiais — artigos 1080.º a 1092.º. Em síntese, podemos dizer que o legislador civil optou por um sistema moderadamente liberal, que confia no mercado para a defesa do direito constitucional à habitação, intervindo, todavia, na liberdade das partes, para o tornar mais efectivo. Os meios para a cessação do contrato são alijados, prevenindo-se a litigiosidade imperante, mas sem prejudicar a tutela dos direitos das pessoas.

No arrendamento vinculístico ainda imperante, com degradação de rendas e ausência de mercado, a cessação do arrendamento era sempre vantajosa para o senhorio e prejudicial para o inquilino. Não assim, no futuro: os contratos representarão o justo ponto de encontro entre os interesses de ambas as partes, devendo ser cumpridos. A resolução, a levar a cabo por qualquer das partes, exige justa causa, isto é, uma circunstância, subjectiva ou objectiva que, pela sua gravidade e consequências, torne inexigível a manutenção do contrato. As justas causas a invocar pelo senhorio são sempre subjectivas, isto é: envolvem um juízo de censura em relação à conduta do



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

inquilino; já as justas causas a invocar pelo inquilino podem ser meramente objectivas. Entendeu pôr-se cobro a um longo imobilismo na matéria, fixando causas de resolução amplas e claras, em consonância com outras legislações europeias. O equilíbrio dos contratos retira dramatismo a essa matéria. A resolução é cumulável com a denúncia ou com a oposição à renovação, verificando-se os pressupostos. A caducidade, a renovação e a denúncia sujeitam-se, em princípio, às regras gerais da locação. Ressalva-se, todavia, a existência de regras especiais para os arrendamentos habitacionais ou para o exercício do comércio e indústria. Conserva-se, por fim, ainda que em termos sistematicamente actualizados, a regra da não renovação automática dos contratos de arrendamento que visem a habitação não permanente em praias, termas ou outros lugares de lazer ou para fins especiais transitórios, exarados no contrato.

17 — A matéria do subarrendamento — artigos 1093.º a 1095.º — não é alterada. Ela tem, hoje, uma utilidade renovada, mercê da especialização, dentro dos grupos de sociedades: uma sociedade proprietária confia a uma sociedade do mesmo grupo o cuidado de subarrendar os seus prédios.

18 — O regime ora adoptado suprime as preferências existentes — artigo 1096.º. Trata-se de uma velha aspiração destinada a libertar a riqueza imobiliária, permitindo a transparência requerida pela efectividade de um mercado.

19 — O direito à habitação, constitucionalmente garantido, leva à consignação de algumas regras especiais para os arrendamentos habitacionais — artigos 1097.º a 1111.º.

O direito à habitação não se exerce contra os senhorios. Ao Estado cabe, todavia, um papel moderador, nas áreas mais sensíveis, estabelecendo regras que afeioem o exercício da autonomia privada.



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

No domínio habitacional, conservam-se as regras tradicionais sobre as indústrias domésticas e as pessoas que pode residir no local arrendado sujeitas, embora, à autonomia privada.

Quanto à duração do contrato: pondo cobro à linguagem artificial ainda dominante nas leis, o legislador civil optou por contrapor, à semelhança, por exemplo, da lei alemã, os contratos com um prazo certo e os contratos celebrados por duração indeterminada, tendo estes últimos aplicação supletiva no silêncio das partes.

Quanto a contratos com prazo certo, aproveitou-se a experiência recolhida nos 14 anos de vigência do RAU e que deu boas provas; apenas se generaliza o prazo mínimo de três anos, prevendo-se um máximo de trinta, para prevenir o vinculismo. Os contratos com prazo certo renovam-se automaticamente, se não houver oposição deduzida por alguma das partes.

Tratando-se de contratos de duração indeterminada: pode haver denúncia com pré-aviso, especialmente alongado. No caso de denúncia a levar a cabo pelo senhorio exige-se, ainda, uma justificação objectiva: a necessidade do local, a intenção de demolição ou de realização de obras. Não é admissível a denúncia como forma de aumentar a renda.

As causas de denúncia perdem o tom estrito que tinham no Direito tradicional: fonte de litígios e campo de eleição para esquemas destinados a contornar a lei. Todavia, mantêm-se sérias. Dispõem, ainda, de um modo extrajudicial de concretização: o senhorio é, todavia, civilmente responsável pela utilização indevida dos esquemas legais.

Também se facilita, à luz da nova responsabilização do senhorio, a efectivação de títulos executivos.

20 — A necessidade de liberalizar o arrendamento e de instituir um regime flexível que permita aos arrendatários tirar partido das leis do mercado não deve pôr em causa a residência do agregado familiar. As normas que tutelam essa residência são ressalvadas, acautelando-se a situação do cônjuge



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

e dos filhos, das pessoas a cargo de outrem, dos unidos de facto e das pessoas que vivam em economia comum. Mantém-se, ainda, a transmissão por morte a favor dos conviventes com o arrendatário: a natureza não estática dos novos arrendamentos não sofre com isso, antes se salvaguardando a residência do agregado familiar.

21. — No tocante aos arrendamentos para comércio e indústria — artigos 1112.º a 1119.º — num esquema aplicável aos arrendamentos para o exercício de profissões liberais — 1120.º e 1121.º — e para outros fins não habitacionais — 1122.º — fixou-se um regime equilibrado, agora permitido pelo restabelecimento do mercado. As correspondentes regras são aplicáveis a arrendamentos rústicos não sujeitos a regimes especiais.

A cessão de exploração de estabelecimento é, claramente, uma locação de estabelecimento: há que lhe aplicar o correspondente regime, que perde a natureza vinculística inaproveitável. A duração pauta-se pelas regras do arrendamento habitacional. Caberá às partes, quando o desejem, fazer as competentes adaptações contratuais.

Também não há, agora, dificuldades em manter as regras tradicionais sobre trespasse: elas já não traduzem a perpetuidade do arrendamento comercial.

No tocante à compensação por aumento de valor, há que aplicar a solução justa, há muito conhecida pelo Direito civil: a do enriquecimento sem causa.

Assim, no uso da autorização legislativa concedida pela Lei n.º [Reg. 24/Prop/2004-PCM/MCALHDR] e nos termos do artigo 198.º, n.º 1, alíneas a) e b), da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

Artigo 1.º

Aprovação



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

É aprovado o Regime dos Novos Arrendamentos Urbanos (RNAU), que faz parte integrante do presente diploma.

### Artigo 2.º

#### Inserção do RNAU no Código Civil

O RNAU passa a integrar a Secção VII do Capítulo IV, do Título II, do Livro II, do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47 344, de 25 de Novembro de 1966.

### Artigo 3.º

#### Legislação aplicável

1 — O RNAU aplica-se a todos os contratos de arrendamento urbano celebrados depois da sua entrada em vigor, salvo disposição em contrário.

2 — Os contratos de arrendamento urbano de pretérito regem-se pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, pelo Regime do Arrendamento Urbano, com todas as alterações subsequentes e pela legislação complementar.

3 — Salvo o disposto no número anterior, as remissões legais ou contratuais para o Regime do Arrendamento Urbano consideram-se feitas para os lugares equivalentes do RNAU, com as adaptações necessárias.

### Artigo 4.º

#### Arrendamentos de pretérito

1 — As partes em arrendamentos de pretérito podem, a todo o tempo e por acordo escrito, submetê-los ao RNAU.



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

2 — O contrato daí resultante considera-se concluído na data do acordo referido no número anterior, com todas as legais consequências.

### Artigo 5.º

#### Alterações ao Código Civil

1 — Os artigos 1029.º, 1042.º, 1047.º, 1048.º e 1051.º, do Código Civil, passam a ter a redacção seguinte:

#### «Artigo 1029.º

(Exigência de escritura pública)

1 — Devem ser reduzidos a escritura pública os arrendamentos sujeitos a registo.

2 — A falta de escritura pública ou de registo não impede, todavia, 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 1042.º

*Purgatio morae*

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.

#### Artigo 1047.º

Resolução



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

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

### Artigo 1048.º

#### Falta de pagamento da renda ou aluguer

1 — A resolução do contrato por falta de pagamento da renda ou aluguer fica sem efeito logo que o locatário, até à contestação da acção destinada a fazer valer esse direito ou à figura processual a ela equivalente, 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.

### Artigo 1051.º

#### Casos de caducidade

O contrato de locação caduca:

- a) Findo o prazo estipulado ou estabelecido na 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 resolutiva 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;



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

- e) Pela perda ou destruição da coisa locada ou pelo desaparecimento de qualidades suas, em termos que impeçam a prossecução dos fins do contrato;
- 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.»

2 — Os artigos 1064.º a 1120.º do Código Civil, incluindo as correspondentes Secções e Subsecções, passam a ter a redacção seguinte:

### «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, dando azo a uma única renda e submetendo-se à presente secção.

#### Artigo 1066.º



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

### 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 apontados critérios, o arrendamento tem-se por urbano.

### Artigo 1067.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 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, ou, não sendo o local habitável, como visando outra aplicação lícita do prédio.

### Artigo 1068.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.



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

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

### Artigo 1069.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 poderá executar quaisquer obras quando o contrato o faculte ou quando seja autorizado, por escrito, pelo senhorio.

3 — Exceptua-se ao disposto no número anterior a hipótese de obras urgentes, destinadas a prevenir danos iminentes ou maiores danos, com pronta comunicação ao senhorio.

### Subsecção II

#### Celebração

### Artigo 1070.º

#### Forma

O contrato de arrendamento urbano deve ser celebrado por escrito.

### Artigo 1071.º

#### Conteúdo do contrato

O contrato de arrendamento urbano deve conter os elementos previstos em portaria.



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

### Artigo 1072.º

#### Licença de utilização e certificado de habitabilidade

1 — O arrendamento urbano só pode recair sobre locais cuja aptidão, para o fim do contrato, seja atestada por licença de utilização ou por certificado de habitabilidade passados pelas entidades competentes.

2 — O regime da licença e do certificado referidos no número anterior consta de diploma próprio.

### Subsecção III

#### Renda e encargos

### Artigo 1073.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 primeiro dia útil do mês imediatamente anterior àquele a que diga respeito.

### Artigo 1074.º

#### Antecipação de rendas e caução

1 — As partes podem, mediante cláusula expressa ou acordo escrito subsequente, acordar a antecipação do pagamento da renda, sem ultrapassar o valor correspondente a seis meses.



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

2 — As partes podem caucionar, por qualquer das formas previstas em Direito, o cumprimento das obrigações respectivas.

### Artigo 1075.º

#### Depósito de rendas

O arrendatário pode depositar a renda quando ocorram os pressupostos da consignação em depósito.

### Artigo 1076.º

#### Actualização

1 — Cabe às partes, no contrato ou em acordo escrito superveniente, fixar em termos claros o regime de actualização de renda, aplicando-se supletivamente os números seguintes.

2 — Supletivamente, a renda é actualizável todos os anos, de acordo com coeficientes resultantes de portaria.

3 — Não é válida a renúncia antecipada à actualização, salvo o disposto no n.º 1.

### Artigo 1077.º

#### Nova renda

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 — O senhorio interessado deve comunicar por escrito, com a antecedência mínima de 30 dias, o coeficiente e o novo montante dele resultante.



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

3 — A não actualização prejudica a recuperação dos aumentos não feitos, podendo, todavia, os coeficientes ser aplicados em anos posteriores.

### Artigo 1078.º

#### Encargos e despesas

1 — Os encargos e despesas correntes respeitantes aos fornecimentos de energia eléctrica ou térmica, de água, de gás, de limpeza, de segurança, ou outros, respeitantes ao local arrendado, correm por conta do arrendatário, salvo cláusula em contrário.

2 — No arrendamento de fracção autónoma, os encargos e despesas referentes a partes comuns do edifício e à sua administração, a seguros e serviços de interesse comum ou a quaisquer outros relacionados com o objecto do arrendamento, correm por conta do senhorio, salvo cláusula em contrário.

3 — As cláusulas referidas nos números anteriores devem ser inseridas no contrato de arrendamento ou seus anexos, podendo, em alternativa, constar de acordo escrito posterior, assinado por ambas as partes.

4 — Na conclusão e na execução do acordado, o senhorio deve habilitar o arrendatário com todas as informações pertinentes.

### Artigo 1079.º

#### Regras supletivas

1 — Quando, no contrato ou em acordo superveniente, os encargos e despesas, referidos no n.º 2 do artigo anterior, recaiam sobre o arrendatário, observar-se-á o seguinte, salvo cláusula em contrário:

a) Os encargos e despesas são contratados em nome do senhorio;



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

b) O senhorio deve comunicar ao arrendatário as importâncias em dívida no prazo de uma semana após a sua recepção, salvo quando a informação seja directamente encaminhada para este;

c) As obrigações relativas ao seu pagamento, pelo arrendatário, devem ser pagas com a primeira renda que se vença após o período de 15 dias contados da recepção da comunicação referida na alínea anterior;

d) O recibo da renda é acompanhado dos comprovativos do pagamento dos encargos e despesas.

2 — Na eventualidade de as partes acordarem uma quantia fixa mensal a pagar por conta dos encargos e despesas, os acertos devem ser feitos semestralmente, quando outro sistema não seja acordado.

### Subsecção IV

#### Cessação

#### Divisão I

#### Disposições comuns

#### Artigo 1080.º

#### Formas de cessação

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

#### Artigo 1081.º

#### Imperatividade



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

O disposto nesta subsecção sobre a resolução, a caducidade e a denúncia do arrendamento tem natureza imperativa, salvo disposição em contrário.

### Artigo 1082.º

#### Meios de cessação do arrendamento

1 — A cessação do arrendamento ou a sua não renovação operam por interpelação à outra parte, mediante carta registada, dirigida para o respectivo domicílio contratual, da qual conste, com clareza, o enunciado dos factos que conduzam à cessação ou à não renovação e o propósito de dar o contrato como findo.

2 — Quando a carta referida no número anterior seja devolvida, cabe ao remetente enviar, com uma dilação não inferior a um mês, nova carta registada para o domicílio contratual, tendo-se, então e para todos os efeitos legais, a interpelação como efectuada.

3 — Para a restituição do local, o senhorio dispõe ainda, conforme os casos e quando necessário, ou de um título executivo ou da acção de despejo.

### Artigo 1083.º

#### Efeitos da interpelação

1 — A interpelação feita pelo senhorio, na forma legal, torna exigível, a partir do momento legalmente fixado, a desocupação do local e a sua entrega, com as reparações que incumbam ao arrendatário.

2 — Com a interpelação, 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 pretender tomá-lo de arrendamento, em horário acordado com o senhorio.



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

4 — Na falta de acordo, o horário será, 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 1084.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 deve ser celebrado por escrito, sempre que não seja imediatamente executado ou sempre que contenha cláusulas compensatórias ou outras cláusulas acessórias.

### Divisão III

#### Resolução

#### Artigo 1085.º

##### Resolução

1 — Qualquer das partes pode resolver o contrato, nos termos gerais de direito, com base em justa causa.

2 — A justa causa corresponde a uma circunstância que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível, à outra parte, a manutenção do arrendamento.

#### Artigo 1086.º



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

### Resolução pelo senhorio

Pode constituir, designadamente, justa causa de resolução do contrato pelo senhorio o comportamento do arrendatário que, com referência ao arrendamento considerado, traduza, implique ou faculte:

- a) A mora no pagamento da renda;
- b) A violação reiterada e grave de regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou de normas constantes do regulamento do condomínio;
- c) A utilização do prédio contrária ao contrato, à lei, aos bons costumes ou à ordem pública;
- d) A cessão, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, quando ilícita, inválida ou ineficaz perante o senhorio.

### Artigo 1087.º

#### Resolução pelo arrendatário

Constituem, designadamente, justas causas de resolução pelo arrendatário, os eventos seguintes, imputáveis ou não ao senhorio:

- a) A não realização, em tempo útil, das obras determinadas pelas autoridades competentes ou requeridas pela utilização contratualmente prevista do prédio;
- b) A degradação material, ambiental ou social do prédio, ou do bairro ou zona onde ele se situe;
- c) A perda ou mudança do emprego do arrendatário ou a alteração do seu estado civil, familiar ou pessoal, da sua fortuna ou de qualquer outro factor relevante que haja justificado o arrendamento.



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

### Artigo 1088.º

#### Caducidade do direito de resolução

1 — A resolução deve ser efectivada 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 decurso do prazo inicia-se na data da sua cessação.

### Artigo 1089.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, sempre que se verifiquem os seus pressupostos.

### Divisão IV

#### Caducidade, renovação e denúncia

### Artigo 1090.º

#### Regra geral

1 — A caducidade, a renovação e a denúncia dos contratos de arrendamento urbano seguem o regime geral da locação.



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

2 — Ficam ressalvados os regimes especiais do arrendamento para habitação ou para o exercício do comércio ou indústria ou de profissão liberal ou para outra aplicação lícita.

### Artigo 1091.º

#### Expropriação

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 outras prestações ressarcitórias.

### Artigo 1092.º

#### Arrendamentos não renováveis automaticamente

Não há renovação automática nos contratos para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios, neles exarados.

### Subsecção V

#### Subarrendamento

### Artigo 1093.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.



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

### Artigo 1094.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 1095.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, será o subarrendatário havido como arrendatário directo.

### Subsecção VI

#### Direito de preferência

### Artigo 1096.º

#### Regra geral

Nos arrendamentos urbanos regidos pela presente secção, nenhuma das partes tem o direito de preferência na compra e venda ou na dação em cumprimento do direito da outra, salvo preceito expresso em contrário.

### Subsecção VII

#### Disposições especiais do arrendamento para habitação



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

### Divisão I

#### Âmbito do contrato

#### Artigo 1097.º

##### Indústrias domésticas

1 — No uso residencial do prédio arrendado pode incluir-se, mediante cláusula expressa ou por acordo escrito superveniente, 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 1040.º.

#### Artigo 1098.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 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



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

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.

### Divisão II

#### Duração

#### Artigo 1099.º

##### Tipos de contratos

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

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

#### Artigo 1100.º

##### Estipulação de prazo certo

1 — O prazo deve constar de cláusula expressa inserida no contrato.

2 — O prazo referido no número anterior não pode, contudo, ser inferior a três nem superior a trinta anos, considerando-se automaticamente ampliado ou reduzido aos referidos limites mínimo e máximo quando, respectivamente, fique aquém do primeiro ou ultrapasse o segundo.

3 — Ficam ressalvados os arrendamentos referidos no artigo 1092.º.

#### Artigo 1101.º

##### Renovação automática



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

1 — 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 pode opor-se à renovação nos termos dos artigos seguintes.

### Artigo 1102.º

#### Oposição à renovação deduzida pelo senhorio

O senhorio pode impedir a renovação automática mediante interpelação remetida ao arrendatário com uma antecedência não inferior a um ano do termo do contrato ou da sua renovação.

### Artigo 1103.º

#### Oposição à renovação ou denúncia pelo arrendatário havendo prazo certo

1 — A oposição à renovação do contrato deduzida pelo arrendatário faz-se nos termos do artigo anterior, com as necessárias adaptações.

2 — O arrendatário, após seis meses de duração efectiva do contrato, pode denunciar o contrato a todo o tempo, mediante carta registada remetida ao senhorio com uma antecedência não inferior a cento e oitenta dias do termo pretendido do contrato, se outro não for estipulado.

3 — A inobservância da referida antecedência não invalida a denúncia, mas obriga o arrendatário a pagar as rendas correspondentes ao período em falta.

### Artigo 1104.º



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

### Denúncia pelo senhorio de contrato de duração indeterminada

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

- a) Necessidade de utilização pelo próprio, pelo cônjuge ou por qualquer parente ou afim na linha recta;
- b) Intenção concreta de demolição ou realização de obras de restauro profundo ou de remodelação;
- c) Independentemente de qualquer justificação, mediante um pré-aviso de três anos.

2 — O senhorio que haja invocado o fundamento referido na alínea a) do número anterior não pode arrendar ou vender o local durante os dois anos subsequentes ao da cessação do arrendamento, sob pena de responder por todas as despesas e demais danos, patrimoniais e não patrimoniais, ocasionados ao arrendatário.

3 — A denúncia com a finalidade de obter um aumento de renda é nula.

### Artigo 1105.º

#### Procedimento

1 — A denúncia, pelo senhorio, de contrato de duração indeterminada efectiva-se mediante interpelação remetida ao arrendatário com a antecedência mínima de um ano relativamente à data em que se pretenda fazê-lo cessar, e da qual conste, com clareza, a razão que a justifica.

2 — A indicação de motivos inexistentes ou insuficientes envolve o dever de indemnizar o arrendatário, nos termos referidos no artigo 1104.º, n.º 2.



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

3 — A denúncia, referida no artigo 1104.º, n.º 1, alínea b), deve ser acompanhada de cópia da competente autorização camarária, sob pena de ineficácia.

### Artigo 1106.º

#### Procedimento em caso de denúncia sem justificação

No caso previsto na alínea c) do n.º 1 do artigo 1104.º, o prazo referido no n.º 1 do artigo anterior é de três anos, devendo a denúncia ser confirmada por mera carta remetida com a antecedência máxima de 15 meses e mínima de um ano relativamente à data da sua efectivação.

### Artigo 1107.º

#### Denúncia, pelo arrendatário, havendo duração indeterminada

À denúncia, pelo arrendatário, de contratos de arrendamento de duração indeterminada aplica-se o disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 1103.º.

### Divisão III

#### Transmissão

### Artigo 1108.º

#### Comunicabilidade e transmissão em vida para o cônjuge

1 — O direito do arrendatário comunica-se ao seu cônjuge, nos termos gerais e de acordo com o regime de bens vigente, sem prejuízo do disposto nos artigos 1682.º-B e 1793.º.



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

2 — Em caso de divórcio ou de separação judicial de pessoas e bens, os cônjuges decidem, por acordo, o destino da casa de morada de família, podendo optar pela transmissão ou pela concentração a favor de um deles.

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

4 — 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 1109.º

#### Transmissão por morte

1 — O arrendamento para habitação não caduca por morte do arrendatário quando lhe sobreviva o cônjuge não separado judicialmente de pessoas e bens ou de facto ou pessoa que com ele residisse, nos termos do artigo 1098.º 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 para o mais idoso.

3 — Ocorrendo transmissão por morte, o pré-aviso de denúncia, pelo senhorio, é acrescido de seis meses.

### Artigo 1110.º

#### Comunicação

1 — A transmissão por morte do arrendatário deve ser comunicada ao senhorio, através de carta registada, remetida para o domicílio contratual,



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

sendo acompanhada por cópia dos documentos comprovativos, no prazo de três meses a contar da ocorrência.

2 — A inobservância do disposto no número anterior determina a caducidade do arrendamento, nos termos gerais.

### Subsecção VIII

#### Do arrendamento para comércio ou indústria

##### Artigo 1111.º

###### Noção

Considera-se realizado para comércio ou indústria o arrendamento tomado para fins directamente relacionados com uma actividade comercial ou industrial.

##### Artigo 1112.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 do arrendamento urbano para comércio ou indústria, com as necessárias adaptações.

2 — Quando a transferência recaia sobre estabelecimento instalado em local arrendado, é dispensável a autorização do senhorio.

##### Artigo 1113.º

###### Duração, denúncia ou oposição à renovação



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

1 — As regras relativas à duração, denúncia, oposição à renovação dos contratos de arrendamento para comércio ou indústria, bem como as relativas à responsabilidade pela realização de todas as obras de conservação, ordinária ou extraordinária, requeridas por lei ou pelo fim do contrato, são livremente estabelecidas pelas partes, complementadas, quando necessário, pelo disposto quanto ao arrendamento para habitação.

2 — Na falta de estipulação, o contrato considera-se celebrado com prazo certo, pelo período de três anos, aplicando-se, então, o disposto nos artigos 1101.º a 1103.º.

3 — Se as partes nada convencionarem quanto à responsabilidade pela realização das obras referidas no n.º 1, aplica-se o regime geral, considerando-se, no entanto, que o arrendatário está autorizado a realizá-las, desde que exigidas por lei ou requeridas pelo fim do contrato.

### Artigo 1114.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, por carta registada.

2 — Tem aplicação o disposto no artigo 1110.º, com as necessárias adaptações.

### Artigo 1115.º

#### Trespasse de 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.



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

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.

### Artigo 1116.º

#### Compensação por aumento de valor

1 — Salvo no caso de perda da coisa, se o arrendamento cessar por caducidade, denúncia ou revogação do senhorio, o arrendatário tem direito a uma compensação em dinheiro, sempre que por facto seu o prédio arrendado tenha aumentado de valor.

2 — Na falta de acordo entre as partes, a importância da compensação é fixada pelo tribunal segundo as regras do enriquecimento sem causa.

### Artigo 1117.º

#### Desocupação de prédio

1 — Quando o arrendamento dure mais de um ano e cesse 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 mais de 10 anos, o prazo para a desocupação é de dois anos.



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

### Subsecção IX

#### Do arrendamento para o exercício de profissão liberal

#### Artigo 1118.º

##### Remissão e cessão da posição do arrendatário

É aplicável aos arrendamentos para o exercício de profissão liberal o disposto nos artigos 1112.º a 1114.º, 1116.º e 1117.º.

#### Artigo 1119.º

##### 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.

3 — O disposto nos números anteriores é aplicável nos casos de cessão a sociedades profissionais de objecto equivalente.

### Subsecção X

#### Outros arrendamentos

#### Artigo 1120.º

##### Normas aplicáveis

1 — Aos contratos de arrendamento urbano para qualquer aplicação lícita do prédio, não habitacional e diferente das constantes das subsecções



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

VIII e IX da presente secção, é aplicável o disposto nos artigos 1112.º a 1114.º, 1116.º e 1117.º, salvo cláusula em contrário.

2 — Aos arrendamentos rústicos não sujeitos a regimes especiais aplica-se o regime geral da locação civil, bem como as regras da presente secção, com as necessárias adaptações.»

### Artigo 6.º

#### Acção de Despejo

A acção de despejo rege-se pelo disposto nos artigos 55.º a 61.º do Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, com alterações subsequentes e na medida do aplicável.

### Artigo 7.º

#### Título executivo

1 — O contrato de arrendamento, em conjunto com cópia da interpelação remetida nos termos dos artigos 1102.º, n.º 1, ou 1105.º, n.º 1, do Código Civil, para o domicílio contratual, com os seus eventuais anexos e com o comprovativo do envio, constitui título executivo, para efeitos de despejo do local arrendado.

2 — O despejo referido no número anterior segue a forma de execução para entrega de coisa certa.

### Artigo 8.º

Aplicação dos artigos 1042.º, 1047.º e 1048.º do Código Civil



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Os artigos 1042.º, 1047.º e 1048.º, do Código Civil, na redacção resultante do artigo 5.º, aplicam-se, apenas, aos arrendamentos regidos pelo RNAU.

### Artigo 9.º

#### Entrada em vigor e sujeição ao RNAU

1 — O RNAU entra em vigor no dia 1 de Janeiro de 2005.

2 — As partes em arrendamentos celebrados após a publicação deste diploma podem, todavia, acordar desde logo na sua sujeição ao RNAU, respeitando o seu conteúdo.

3 — Têm, então, aplicação os artigos 1042.º, 1047.º e 1048.º, do Código Civil, na redacção aprovada pelo artigo 5.º do presente diploma.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de

O Primeiro-Ministro,

O Ministro de Estado, das Actividades Económicas e do Trabalho,

O Ministro das Finanças e da Administração Pública,

O Ministro das Cidades, Administração Local, Habitação e Desenvolvimento Regional,

O Ministro da Justiça,

## **2. Ante-projecto de decreto-lei autorizado que aprova o Regime de Transição**

Em resultado das políticas de arrendamento seguidas em Portugal nas últimas décadas, das quais se destaca o congelamento das rendas por um



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

largo período de tempo, aliado à evolução galopante da inflação em determinados períodos, deparamo-nos hoje com a ausência de um verdadeiro mercado de arrendamento, situação que se tem vindo a agravar, progressivamente, ao longo da segunda metade do século XX.

A manutenção de um sistema vinculístico, não prosseguindo, hoje, os objectivos de tutela das classes médias e das classes mais desfavorecidas, perpetua distorções urbanísticas graves, com danos sociais e ambientais marcados, levando a um subaproveitamento da riqueza nacional.

A Reforma do Regime do Arrendamento Urbano visa alcançar objectivos considerados essenciais ao saudável desenvolvimento do mercado habitacional português, através da previsão de regras que, simultaneamente, promovam o mercado de arrendamento para habitação, facilitem a mobilidade dos cidadãos, criem condições atractivas para o investimento privado no sector imobiliário, devolvendo confiança aos agentes económicos, promovam a reabilitação urbana, a modernização do comércio, a qualidade habitacional e uma racional alocação de recursos.

O novo regime do arrendamento urbano reconduzido ao Código Civil tem, no entanto, um âmbito de aplicação imediata e automática limitado aos contratos celebrados após a sua entrada em vigor.

Imperioso se torna regular, igualmente, as situações de contratos de arrendamento de pretérito, sob pena da reforma pretendida não acautelar as principais razões de distorção do mercado habitacional português.

É uma verdade incontestável que uma das principais causas da degradação do parque habitacional existente se encontra no baixo nível de rentabilidade associado aos arrendamentos antigos, tendencialmente perpétuos; esta situação implica uma distorção absurda do sistema: se, por um lado, impede que os senhorios tenham capacidade financeira para realizarem obras de restauro, reparação ou beneficiação nos imóveis sujeitos a contratos de arrendamento antigos, permitindo que uma considerável percentagem da



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

população viva em prédios que não reúnem as condições mínimas de habitabilidade, por outro, fomenta a aplicação de rendas de valor exorbitante nos prédios sujeitos a novos contratos de arrendamento, ficando a cargo dos novos arrendatários o pagamento dos benefícios concedidos aos antigos inquilinos.

É chegado o momento de devolver ao Estado a tarefa de assegurar o direito fundamental à habitação, constitucionalmente consagrado, o qual, até hoje, tem sido assegurado, coerciva e indevidamente, pelos proprietários.

O Regime de Transição, ora proposto, procura acautelar a possibilidade de aplicação do novo regime de arrendamento urbano aos contratos de pretérito, na perspectiva de que ambas as partes interessadas serão beneficiadas com essa transição. Para tal, prevê regras de transição gradual, privilegiando as decisões concertadas, mas, quando tal não seja possível, impondo condições para a aplicação das regras de transição, quer aos senhorios, quer aos arrendatários, sempre numa perspectiva de correcção das situações que actualmente distorcem o mercado de arrendamento.

Neste sentido, e relativamente às condições impostas aos senhorios, prevê-se a obrigatoriedade de assegurarem que os prédios arrendados possuem as condições mínimas de habitabilidade; a existência deste requisito terá de ser atestada pela licença de utilização do prédio arrendado, desde que a vistoria que antecedeu a sua emissão tenha sido realizada há menos de 20 anos. Em relação aos prédios construídos antes da entrada em vigor do Regulamento Geral da Edificação e Urbanização, relativamente aos quais não é exigida a licença de utilização e para as situações em que a licença tenha sido emitida há mais de 20 anos, criou-se a figura do certificado de habitabilidade.

Este documento, emitido pela câmara municipal e com uma validade de oito anos, certifica, após vistoria realizada por técnicos credenciados, que o



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

prédio inspeccionado reúne as condições mínimas de segurança e salubridade, estando, assim, em condições de ser habitado.

Esta medida, impedindo a entrada no novo regime de arrendamento urbano de contratos relativos a prédios degradados, que não asseguram as condições mínimas de habitabilidade, visa incentivar a realização de obras de conservação nesses mesmos prédios, fomentando a reabilitação do parque habitacional.

Relativamente aos arrendatários, após lhes serem garantidas as condições mínimas de habitabilidade, é-lhes imposta uma actualização do valor das rendas, através de um mecanismo que permite a aproximação gradual aos valores reais de mercado, mas sempre tendo em atenção as características sociais e económicas dos arrendatários, nomeadamente a idade e o rendimento dos agregados familiares. Não faria, aliás, sentido modernizar o mercado do arrendamento português sem atender às consequências que tais medidas implicarão a nível social.

O sentido global da reforma é esse mesmo: modernizar o mercado de arrendamento privado, limitando a intervenção do Estado às situações de necessidade social, por serem estas as que verdadeiramente justificam o apoio e protecção do Estado. Entende-se que ao Estado, em matéria de arrendamento urbano, deverá caber um papel de protecção e não de protecção.

Nesta perspectiva, atendendo a que a determinação do valor da nova renda é negociada entre senhorio e arrendatário, com a possibilidade de denúncia do contrato em caso de não chegarem a acordo — embora compensada com o pagamento de indemnização ao arrendatário —, procurou dar-se uma maior protecção aos idosos, atendendo às dificuldades acrescidas de mobilidade, determinando-se a não aplicação do novo regime aos arrendatários com idade superior a 65 anos.



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Relativamente aos arrendatários com idade superior a 65 anos, diferenciam-se os regimes em função dos rendimentos dos agregados familiares.

Aos agregados familiares que auferam um rendimento anual bruto corrigido (em função do número de dependentes e ascendentes do agregado, da eventualidade de elementos portadores de deficiência e tendo em atenção a relação entre a tipologia do locado e o número de elementos do agregado) inferior a três retribuições mínimas nacionais são aplicadas regras de transição mais delicadas, prevendo-se um período inicial em que o contrato estará submetido à renda base condicionada; após este período, e uma vez encontrado o acordo quanto à renda negociada, o contrato de arrendamento passa a estar submetido às regras do novo arrendamento urbano, sendo o valor da renda o negociado entre as partes; os arrendatários que se encontrem nestas condições poderão, ainda, requerer o escalonamento temporal da aplicação da renda base condicionada.

Os agregados familiares incluídos neste grupo, atendendo a que estão em causa situações de maior carência económica, terão, ainda, o apoio do Estado através da atribuição de um subsídio especial de renda.

Como acima se referiu, o regime de transição prevê a hipótese das partes não chegarem a acordo quanto ao valor da renda negociada, acautelando a posição do arrendatário através do direito a ser indemnizado no valor equivalente a um determinado número de anos do valor médio das propostas de renda apresentadas por ambas as partes na fase de negociação.

As regras de transição adoptadas para os arrendamento habitacionais aplicam-se, com as necessárias adaptações, aos contratos de arrendamento não habitacional, onde se procurou dar uma maior protecção aos arrendamentos para comércio e indústria, cujos arrendatários sejam empresários em nome individual, micro empresas, fundações ou associações sem fins lucrativos ou instituições sociais ou religiosas.



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Assim, no uso da autorização legislativa concedida pelo artigo ... da Lei n.º [Reg. 24/Prop/2004-PCM/MCALHDR], e nos termos das alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

### Capítulo I Disposições gerais

#### Artigo 1.º Âmbito e objectivo

O presente diploma regula a aplicação aos contratos de pretérito do Regime dos Novos Arrendamentos Urbanos.

#### Artigo 2.º Definições

No presente diploma são usadas as noções seguintes:

a) Agregado familiar — o arrendatário e o conjunto de pessoas previstos nos artigos 13.º e 14.º do CIRS, que com ele vivam em comunhão de habitação, bem como os ascendentes nas mesmas condições;

b) Certificado de habitabilidade: o documento comprovativo de que os locais arrendados ou destinados a arrendamento para habitação, que não disponham de licença de utilização ou que, dispondo, a sua emissão tenha ocorrido há mais de 20 anos, reúnem os requisitos mínimos de segurança e de salubridade.

c) Contratos de pretérito: contratos de arrendamento urbano celebrados antes de 1 de Janeiro de 2005 e sujeitos ao Regime do Arrendamento Urbano;



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

d) Instituto Nacional de Habitação: o Instituto criado pelo Decreto-Lei n.º 177/84, de 25 de Maio, e regido pelo Decreto-Lei n.º 202-B/86, de 22 de Julho, com as alterações subsequentes;

e) Licença de utilização: a licença referida no n.º 1 do artigo 62.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro;

j) Micro empresa: a empresa como tal definida pela Recomendação das Comunidades Europeias n.º 96/280/CE, de 3 de Abril de 1996, e anexo;

l) Regime do Arrendamento Urbano: o regime aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, com alterações subsequentes;

m) Regime dos Novos Arrendamentos Urbanos ou novo regime: o regime aprovado pelo Decreto-Lei n.º [Reg.02/2004-MCALHDR], e reintroduzido nos artigos 1064.º e seguintes do Código Civil;

n) Renda apoiada: o regime de renda previsto pelo artigo 21.º do Decreto-Lei n.º [Reg.06/2004-MCALHDR] (Regime especial do arrendamento urbano para habitação social em regime de renda apoiada);

o) Renda base condicionada: regime de renda previsto pelo artigo do Decreto-Lei n.º [Reg.06/2004-MCALHDR] (Regime especial do arrendamento urbano para habitação social em regime de renda apoiada);

p) Rendimento anual bruto corrigido — a soma dos rendimentos de todos os elementos que compõem o agregado familiar corrigida em função do número de dependentes, do grau de incapacidade dos elementos com deficiência e da tipologia da habitação arrendada, nos termos previstos no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º [Reg.05/2004-MCALHDR] (Subsídio Especial de Renda);

q) Retribuição mínima nacional anual — o valor da retribuição mínima mensal garantida, a que se refere o n.º 1 do artigo 266.º do Código do Trabalho, multiplicado por 14 meses.



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

### Acordo

1 — As partes em contrato de arrendamento de pretérito, podem a todo o tempo, por acordo escrito e independentemente de quaisquer outros requisitos, acordar na sua sujeição ao novo regime.

2 — O contrato daí resultante considera-se concluído na data do acordo referido no número anterior, com todas as consequências legais daí resultantes.

### Artigo 4.º

#### Contratos celebrados na vigência do RAU

1 — Os contratos de duração limitada celebrados ao abrigo do Regime do Arrendamento Urbano passam a reger-se pelo novo regime quando a sua renovação se opere depois da entrada em vigor do Regime dos Novos Arrendamentos Urbanos.

2 — Aos restantes contratos celebrados ao abrigo do Regime do Arrendamento Urbano será também aplicável o novo regime, decorridos que sejam três anos após a entrada em vigor do presente diploma.

3 — O período de duração dos contratos referidos no n.º 2 é indeterminado, salvo acordo em contrário.

### Artigo 5.º

#### Contratos celebrados anteriormente à vigência do RAU

1 — Sem prejuízo do disposto no artigo 3.º, a aplicação do novo regime a arrendamentos de pretérito, celebrados anteriormente à entrada em vigor do Regime do Arrendamento Urbano, resulta da iniciativa do senhorio, nos termos do presente diploma.



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

2 — A faculdade reconhecida ao senhorio no n.º 1 é irrenunciável.

### Artigo 6.º

#### Comunicações

1 — As comunicações previstas no presente diploma devem ser feitas por escrito assinado pelo declarante e remetido por carta registada com aviso de recepção.

2 — As cartas dirigidas ao arrendatário devem ser remetidas para o local arrendado e as dirigidas ao senhorio devem ser remetidas para o endereço constante do contrato de arrendamento ou da sua comunicação imediatamente anterior.

3 — Não existindo contrato escrito nem comunicação anterior do senhorio, as cartas dirigidas a este devem ser remetidas para a sua residência.

4 — As partes em contratos de arrendamento devem comunicar à outra parte todas as alterações nos seus endereços e, nas suas comunicações, devem mencionar sempre os seus endereços completos.

5 — As comunicações referidas no n.º 1 podem, ainda, ser entregues em mão, desde que o destinatário aponha, em cópia, a sua assinatura, com nota de recepção.

### Artigo 7.º

#### Devolução da carta registada com AR

1 — As comunicações previstas no n.º 1 do artigo anterior consideram-se realizadas ainda que as cartas sejam devolvidas por o destinatário se ter recusado a recebê-las ou não as ter levantado no prazo previsto no regulamento dos serviços postais.



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

2 — Exceptuam-se as cartas que constituam iniciativa do senhorio para aplicação do novo regime ou título executivo para despejo.

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, considera-se a comunicação recebida no décimo dia posterior ao do seu envio.

### Artigo 8.º

#### Pluralidade de senhorios ou de arrendatários

1 — Havendo pluralidade de senhorios, da comunicação referida no artigo 5.º deverá constar a indicação de uma única pessoa para quem as comunicações subseqüentes deverão ser dirigidas.

2 — Se a posição de senhorio estiver integrada em herança indivisa e não houver indicação de uma pessoa, por parte dos herdeiros, nos termos do n.º 1, as comunicações do arrendatário deverão ser dirigidas ao cabeça de casal.

3 — Havendo pluralidade de arrendatários, a primeira comunicação do senhorio é dirigida a todos eles e, as seguintes, ao que figurar em primeiro lugar no contrato, salvo indicação dos arrendatários em contrário.

4 — Se a posição de arrendatário estiver integrada em herança indivisa, a primeira comunicação do senhorio é dirigida a todos os herdeiros e as seguintes ao cabeça de casal, salvo indicação daqueles em contrário.

5 — 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 9.º



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

### Caução

1 — Nos casos de dever de indemnizar por denúncia, previstos no presente diploma, o arrendatário pode exigir que o senhorio preste caução.

2 — A caução deve ser prestada no prazo de 30 dias contados da comunicação feita nesse sentido pelo arrendatário, sob pena de caducidade da denúncia.

3 — A caução deve ser prestada por depósito bancário à ordem do Tribunal, garantia bancária, seguro de caução ou outro equivalente, salvo acordo das partes em contrário.

### Artigo 10.º

#### Título executivo

1 — Nos casos de denúncia previstos no presente diploma, constitui título executivo, para efeitos de despejo do local arrendado, o contrato de arrendamento e:

a) Cópia da carta registada com aviso de recepção assinado pelo arrendatário;

b) Cartas registadas com aviso de recepção remetidas para o arrendatário, mas devolvidas nos termos dos n.ºs 1 e 3 do artigo 7.º.

2 — Se o aviso de recepção for assinado por pessoa diferente do arrendatário, o senhorio deve dar cumprimento ao disposto no n.º 3 do artigo 7.º, aplicando-se, então, a alínea b) do número anterior.

3 — O despejo referido no número 1 segue a forma de execução para entrega de coisa certa devendo, no entanto, o senhorio juntar ao requerimento executivo prova do pagamento da indemnização devida ao arrendatário, ou do



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

seu depósito à ordem do Tribunal ou, ainda, o documento em que se consubstancia a caução dada para garantia dessa indemnização.

4 — O juiz, antes de ordenar a entrega, certifica-se de que a caução vai produzir os seus efeitos na data em que ela se efectuar, notificando o senhorio para substituir a caução por depósito se surgirem dúvidas a esse respeito.

5 — Se o contrato de arrendamento não tiver sido reduzido a escrito, constituem título executivo os documentos referidos nas alíneas a) e b) do n.º 1.

### Artigo 11.º

#### 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 neste diploma 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.

### Artigo 12.º

#### Normas processuais

1 — Nas execuções para entrega de coisa certa previstas neste diploma, pode o juiz conferir efeito suspensivo, com dispensa de caução, quando a



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

oposição deduzida pelo arrendatário estiver fundamentada em razões credíveis e este juntar documento que constitua princípio de prova.

2 — Esta decisão pode ser alterada a todo o tempo, oficiosamente ou a requerimento do senhorio se, no decurso do processo, forem produzidas provas em contrário ou se for demonstrado que o despejo não causa ao arrendatário prejuízos substanciais.

3 — Estando em curso processos judiciais no âmbito deste diploma, da iniciativa do arrendatário, o despejo só pode ser efectivado após trânsito em julgado da decisão.

4 — A improcedência dos processos referidos nos números anteriores implica a obrigação do arrendatário de indemnizar o senhorio pelo tempo de ocupação indevida.

### Capítulo II

#### Transição para o novo regime

#### Secção I

#### Regras gerais

#### Artigo 13.º

#### Âmbito de aplicação

As regras constantes do presente capítulo aplicam-se aos contratos de arrendamento de pretérito celebrados anteriormente à entrada em vigor do Regime de Arrendamento Urbano.

#### Artigo 14.º

Iniciativa do senhorio; prazo para a resposta



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

1 — A iniciativa do senhorio a que se refere o artigo 5.º, n.º 1, faz-se por comunicação ao arrendatário contendo a intenção de passagem ao novo regime e a renda pretendida.

2 — O prazo para a resposta do arrendatário é de 30 dias.

3 — Quando termine em dias diferentes o prazo dos vários arrendatários ou, no caso previsto no n.º 4 do artigo 8.º, dos vários herdeiros, a resposta pode ser oferecida até ao termo do prazo que começou a correr em último lugar.

### Artigo 15.º

#### Falta de resposta do arrendatário

1 — Na falta de resposta do arrendatário, o contrato passa a reger-se pelo novo regime no dia 1 do mês seguinte ao do termo do prazo, com a renda pretendida pelo senhorio.

2 — O contrato considera-se concluído por duração indeterminada.

3 — Nos casos previstos nos n.ºs 3 e 4 do artigo 8.º, a pluralidade de respostas equivale a falta de resposta.

### Secção II

#### Arrendamentos para habitação

### Artigo 16.º

#### Âmbito de aplicação

As normas constantes da presente secção aplicam-se aos contratos de arrendamentos para habitação.

### Artigo 17.º



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

### Casa de morada da família

1 — Se o local arrendado constituir casa de morada de família, a iniciativa do senhorio a que se refere o n.º 1 do artigo 14.º deve ser dirigida a cada um dos cônjuges.

2 — As comunicações seguintes são dirigidas apenas ao cônjuge que no contrato figurar como arrendatário, salvo indicação em contrário, expressa e por escrito, do outro cônjuge.

3 — As comunicações do arrendatário podem ser subscritas por ambos ou por um só dos cônjuges, aplicando-se, em caso de divergência, o disposto no n.º 5 artigo 8.º.

### Artigo 18.º

#### Licença de utilização ou certificado de habitabilidade

1 — A aplicação do novo regime, ou do regime de renda base condicionada, depende da existência de licença de utilização emitida há menos de 20 anos ou de certificado de habitabilidade emitido há menos de oito anos, relativos ao local arrendado.

2 — Se a emissão do certificado de habitabilidade implicar a realização de obras, compete ao senhorio executá-las, salvo se a deterioração do locado resultar de actuação dolosa ou negligente do arrendatário.

3 — Não tem aplicação o disposto no n.º 1 nas situações previstas na última parte do número anterior e no n.º 1 do artigo 3.º.

4 — As licenças de utilização emitidas nos termos do artigo 9.º do Regime do Arrendamento Urbano substituem as licenças de utilização referidas na alínea do artigo 2.º, enquanto não caducarem.

### Artigo 19.º



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

### Falta de licença de utilização e de certificado de habitabilidade

1 — A iniciativa do senhorio deve ser acompanhada de um dos documentos referidos no artigo anterior, ou, caso não existam, deve referi-lo expressamente.

2 — No caso previsto na última parte do número anterior, o processo fica suspenso após a resposta do arrendatário.

3 — A suspensão cessa com nova comunicação do senhorio acompanhada de cópia de um dos documentos referidos no n.º 1.

4 — Nessa comunicação o senhorio pode alterar o montante da renda pretendida e, na resposta, o arrendatário pode alterar o montante da renda oferecida.

5 — A falta de resposta do arrendatário tem as consequências previstas no artigo 14.º, mas a passagem para o novo regime só tem lugar no dia um do mês seguinte ao da recepção por este de nova comunicação do senhorio acompanhada de cópia de um dos documentos em falta.

### Artigo 20.º

#### Resposta do arrendatário

1 — O arrendatário, face à iniciativa do senhorio, pode invocar na sua resposta:

a) Rendimento anual bruto corrigido inferior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais;

b) Rendimento anual bruto corrigido inferior a três retribuições mínimas nacionais anuais;

c) Idade superior a 65 anos e rendimento anual bruto corrigido inferior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais;



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

d) Idade superior a 65 anos;

2 — A idade de 65 anos deve ter-se completado até ao dia em que o arrendatário receba a comunicação do senhorio prevista no n.º 1 do artigo 13.º ou em que ela se deva ter por recebida.

3 — O rendimento anual bruto corrigido refere-se ao ano civil anterior ao dessa comunicação.

4 — A invocação das circunstâncias referidas no n.º 1 deve ser acompanhada de documentos comprovativos dos factos alegados.

5 — A demonstração da idade faz-se por cópia do bilhete de identidade.

6 — A demonstração do rendimento é feita por cópia da última declaração entregue para efeito de IRS, do arrendatário e das demais pessoas que componham o agregado familiar.

7 — Se houver isenção legal da apresentação de declaração de IRS, devem ser apresentados outros elementos documentais comprovativos do rendimento.

8 — Se ainda não tiver sido apresentada a declaração referente ao ano civil anterior, por ainda não ter decorrido o prazo legal para esse efeito, terá aplicação o disposto no número anterior, devendo, no entanto, o arrendatário, logo que a apresente, remeter cópia ao senhorio.

9 — A demonstração documental do rendimento considera-se verdadeira até prova em contrário.

10 — Ilidida a presunção do número anterior, a aplicação das normas dependentes da demonstração do rendimento do arrendatário tem efeito retroactivo à data da resposta deste.

### Artigo 21.º

Não invocação das circunstâncias previstas no n.º 1 do artigo 20.º



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

1 — O arrendatário que não invoque nenhuma das circunstâncias referidas no n.º 1 do artigo 20.º, deve, se não concordar com a renda pretendida pelo senhorio propor uma outra.

2 — O senhorio, no prazo de 30 dias, deve comunicar ao arrendatário a aceitação ou não aceitação da renda proposta por este, valendo por aceitação a falta de resposta.

3 — Se o senhorio aceitar a renda proposta pelo arrendatário, ao contrato passa a aplicar-se o novo regime, com essa renda, a partir do dia 1 do sétimo mês seguinte ao da data da recepção da comunicação de aceitação ou do termo do prazo referido no número anterior.

4 — Se o senhorio não aceitar a renda proposta pelo arrendatário, pode, simultaneamente, denunciar o contrato pagando uma indemnização correspondente a três anos do valor médio das propostas formuladas pelo senhorio e pelo arrendatário nos termos do n.º 1 ou, sendo caso disso, nos termos do artigo 20.º, n.º 3.

5 — A denúncia referida no número anterior produz os seus efeitos no prazo de dezoito meses a contar da recepção da comunicação do senhorio ou da data em que deva ter-se por recebida, altura em que o arrendatário deverá desocupar o locado, contra a entrega do montante da indemnização.

### Artigo 22.º

Idade inferior a 65 anos e rendimento anual bruto corrigido inferior a cinco retribuições mínimas anuais

1 — Se o arrendatário invocar rendimento anual bruto corrigido do seu agregado familiar inferior a cinco mas superior a três retribuições mínimas nacionais, ao contrato de arrendamento continua a aplicar-se o Regime do Arrendamento Urbano, por período não inferior a três anos, mas fica submetido ao regime da renda base condicionada.



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

2 — Este regime é aplicável no dia um do mês seguinte ao da comunicação feita, nesse sentido, pelo senhorio ao arrendatário, com indicação do montante da renda e dos critérios que conduziram ao seu cálculo.

3 — A solicitação do arrendatário, a aplicação da renda base condicionada é escalonada por forma que a renda anual não seja superior a 15%, no primeiro ano e a 20%, no segundo ano, do rendimento anual bruto corrigido do agregado familiar, não podendo, no entanto, quer a renda base condicionada, quer a renda resultante do escalonamento, ser inferior à anteriormente praticada.

4 — A partir do fim do período previsto no número um, aplica-se o disposto no artigo anterior, com as alterações previstas nos números seguintes, mediante iniciativa do senhorio feita por comunicação ao arrendatário com a indicação da renda pretendida, que pode ser diferente da anteriormente proposta.

5 — Se o senhorio aceitar a renda proposta pelo arrendatário, ao contrato passa a aplicar-se o novo regime, com essa renda, a partir do dia 1 do mês seguinte ao da data da recepção da comunicação de aceitação ou do termo do prazo referido no número 2 do artigo anterior.

6 — O prazo referido no n.º 5 do artigo anterior é de um ano.

7 — A comunicação referida no n.º 4 deve ser feita com a antecedência mínima de seis meses sobre a data em que se pretende produza os seus efeitos.

8 — O cálculo da indemnização por denúncia terá por base a renda pretendida pelo senhorio e comunicada nos termos do n.º 4 e a oferecida pelo arrendatário.

### Artigo 23.º

Idade inferior a 65 anos e rendimento anual bruto corrigido inferior a 3 retribuições mínimas anuais



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

1 — Se o arrendatário invocar rendimento anual bruto corrigido do seu agregado familiar inferior a três retribuições mínimas nacionais, aplica-se o disposto no artigo anterior, com as alterações constantes dos números seguintes.

2 — O arrendatário pode beneficiar do subsídio especial de renda, devendo, para esse efeito:

- a) Participar ao senhorio a sua pretensão, na comunicação a que se refere o n.º 1 do artigo 20º;
- b) Requerer o subsídio à entidade competente;
- c) Remeter ao senhorio cópia do requerimento com certificação de recepção do original, no prazo máximo de 60 dias a contar da recepção da comunicação referida n.º 2 do artigo anterior.

3 — O regime da renda base condicionada é aplicável no dia um do mês seguinte ao do termo desse prazo.

4 — O senhorio só pode exigir o montante da renda base condicionada a partir do dia um do mês seguinte ao da comunicação, pelo arrendatário ou pela entidade competente, da concessão do subsídio de renda, embora com recuperação dos montantes em atraso desde a data referida no número anterior.

5 — A inexigibilidade referida no número anterior caduca no prazo de seis meses contados da data da entrada no serviço competente do requerimento referido na alínea b) do n.º 2, também com recuperação dos montantes em atraso.

6 — Em caso de denúncia do contrato, compete ao Instituto Nacional de Habitação, a solicitação do arrendatário e no prazo máximo de dois anos,



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

facultar-lhe local para a sua habitação e do seu agregado familiar, mediante contrato de arrendamento submetido ao regime de renda apoiada.

7 — A denúncia prevista no número anterior só se efectiva após a entrega da nova habitação ao arrendatário.

### Artigo 24.º

#### Idade superior a 65 anos

1 — Se o arrendatário invocar idade superior a 65 anos e rendimento anual bruto corrigido inferior a cinco salários mínimos anuais, ao contrato continua a aplicar-se o Regime do Arrendamento Urbano, sem quaisquer alterações.

2 — Se o arrendatário invocar apenas idade superior a 65 anos, ao contrato continua também a aplicar-se o Regime do Arrendamento Urbano, mas fica submetido ao regime da renda base condicionada.

3 — Este regime é aplicável no dia um do mês seguinte ao da comunicação feita, nesse sentido, pelo senhorio ao arrendatário, com a indicação do montante da renda e dos critérios que conduzem ao seu cálculo.

4 — A comunicação referida no número anterior deve ser acompanhada de cópia de licença de utilização ou de certificado de habitabilidade, se se verificar a situação prevista no n.º 2 do artigo 18.º.

5 — O arrendatário com mais de 65 anos de idade beneficia de presunção de justo impedimento para a falta de resposta à iniciativa do senhorio.

6 — Essa presunção não é ilidível se o arrendatário se encontrar na situação prevista no n.º 1.

### Artigo 25.º

#### Edifícios degradados



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

1 — Não tem aplicação o disposto no n.º 1 do artigo anterior, nos casos em que a câmara municipal certifique que o local arrendado se encontra em estado de degradação que põe em grave risco a segurança do imóvel e das pessoas que nele habitam.

2 — A esses casos aplica-se o disposto nos n.ºs 2 a 4 do mesmo artigo, após remessa da certidão camarária ao arrendatário.

3 — Após a realização de obras, os arrendatários podem beneficiar do subsídio especial de renda, nos termos previstos nos n.ºs 2 a 4 do artigo 23.º.

### Artigo 26.º

#### Duração indeterminada

1 — Os contratos regulados na presente secção e que passem ao novo regime consideram-se concluídos, salvo acordo em contrário, por duração indeterminada, mas não podem ser denunciados, por iniciativa do senhorio, antes de decorridos três anos.

2 — Se a denúncia produzir os seus efeitos antes de decorridos três anos após o decurso do prazo referido no número anterior, o arrendatário terá direito a uma indemnização correspondente a seis meses da renda em vigor no momento em que a denúncia operar os seus efeitos.

### Artigo 27.º

#### Indemnização por benfeitorias

Às indemnizações por denúncia previstas nesta secção acrescem as indemnizações a que os arrendatários tenham direito por benfeitorias realizadas no locado.



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

### Secção III

#### Arrendamentos não habitacionais

#### Artigo 28.º

##### Âmbito e remissões

1 — Aos arrendamentos para comércio, indústria, exercício de profissões liberais e para outros fins lícitos não habitacionais aplica-se o disposto nesta secção e, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 22.º, n.ºs 1, 2, 4, 5 e 6, e 26.º, n.º 1, sendo, porém, de dois anos o período referido no n.º 1 do artigo 22.º e correspondendo a quatro anos a indemnização por denúncia.

2 — À denúncia dos contratos, após o decurso do prazo referido no n.º 1 do artigo 26.º, aplica-se o disposto no n.º 1, alíneas b) e c) do artigo 1104.º e nos artigos 1105.º e 1106.º do Código Civil.

#### Artigo 29.º

##### Arrendatários em nome individual, micro empresas e instituições sem fins lucrativos

1 — Tratando-se de arrendamentos para comércio ou indústria em que os arrendatários sejam pessoas singulares ou, sendo pessoas colectivas, se trate micro-empresas, o período a que se refere a última parte do n.º 1 do artigo 26.º é de cinco anos.

2 — Tratando-se de arrendamentos em que os arrendatários sejam fundações ou associações sem fim lucrativo ou instituições sociais ou religiosas, o período a que se refere a última parte do n.º 1 do artigo 26.º é de sete anos.



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

3 — A solicitação do arrendatário, a aplicação da nova renda é escalonada no tempo, fixando-se o aumento, no primeiro ano, em um quarto da diferença entre a renda nova e a renda antiga, no segundo ano em metade e no terceiro em três quartos.

4 — Compete ao arrendatário a demonstração documental de que se trata de uma micro empresa, de uma associação sem fins lucrativos ou de uma fundação, a qual deve ser feita juntamente com a resposta à iniciativa do senhorio.

### Artigo 30.º

#### Exercício de actividades especiais

1 — Tratando-se de arrendamentos em que a actividade comercial exercida no local arrendado haja sido classificada como sendo de interesse nacional ou municipal, nos termos do Decreto-lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro, o contrato só pode ser denunciado pelo senhorio após a audição da entidade responsável pela classificação.

2 — A audição prevista no número anterior deve ser solicitada pelo senhorio, mediante carta registada com aviso de recepção, dirigida à entidade competente, devendo esta pronunciar-se no prazo de 30 dias a contar da recepção da solicitação.

3 — A limitação prevista no n.º 1 cessa uma vez decorrido o prazo previsto no número anterior sem que a entidade competente se pronuncie.

### Artigo 31.º

#### Trespasse

Quando tiver havido trespasse de estabelecimento comercial ou industrial comunicado ao senhorio anteriormente a ....., a iniciativa deste



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

só pode ter lugar decorridos que sejam 5 anos após a data da celebração do trespasse.

### Artigo 32.º

#### Indemnização

Às indemnizações por denúncia previstas nesta secção acrescem as indemnizações a que os arrendatários tenham direito por benfeitorias realizadas no locado e as resultantes do disposto no artigo 113.º do Regime de Arrendamento Urbano.

### Capítulo III

#### Disposições finais e transitórias

### Artigo 33.º

#### Matéria objecto de regulamentação autónoma

A definição dos requisitos para a emissão dos certificados de habitabilidade, bem como a necessidade de realização de obras para o efeito necessárias consta de diploma ou de diplomas autónomos.

### Artigo 34.º

#### Apoio financeiro

1 — O Estado, através do Instituto Nacional de Habitação, atribui apoio financeiro para a realização das obras necessárias à emissão do certificado de habitabilidade.

2 — A presente matéria é objecto de diploma autónomo.



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

### Artigo 35.º

#### Subsídio especial de renda

1 — O Estado, através da Segurança Social, atribui um subsídio de renda aos arrendatários habitacionais cujo rendimento anual bruto corrigido do agregado familiar seja inferior a três retribuições mínimas anuais.

2 — A presente matéria é objecto de diploma autónomo.

### Artigo 36.º

#### Cálculo da renda base condicionada

O Instituto Nacional de Habitação fará o cálculo do montante da renda base condicionada, se tal lhe for solicitado pelo senhorio, pelo arrendatário, ou por ambos, desde que lhe sejam fornecidos os elementos para tal necessários.

### Artigo 37.º

#### Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor no primeiro dia útil do segundo mês seguinte ao da sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de

O Primeiro-Ministro,

O Ministro das Finanças e da Administração Pública,

O Ministro das Cidades, Administração Local, Habitação e Desenvolvimento Regional,

O Ministro da Segurança Social, da Família e da Criança,



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

### **3. Ante-projecto de decreto-lei autorizado que aprova o Regime do Arrendamento Urbano (RAU)**

Os diplomas de aprovação do novo Regime do Arrendamento Urbano a ser reconduzido ao Código Civil e do Regime de Transição dos contratos de pretérito para o novo regime visam, em primeira linha, a modernização do arrendamento urbano português.

No sentido de completar este objectivo, importa criar as condições para que os arrendamentos de pretérito, através do esquema das transmissões por morte, não se perpetuem, numa total subversão do espírito próprio deste tipo de contratos.

Seguindo esta linha de pensamento, destaca-se a manutenção do princípio da transmissibilidade *mortis causa* a determinados beneficiários. No entanto, uma vez efectivada a transmissão, impõe-se a passagem dos transmissários para o novo regime.

Acautela-se, contudo, em nome do princípio da protecção à família, a situação dos cônjuges, bem como a dos descendentes menores ou em idade escolar, até aos 25 anos, aos quais, uma vez transmitido o contrato, não se impõe qualquer alteração ao regime contratual.

Importa, igualmente, tomar medidas no sentido de reverter a situação actual de excessiva morosidade que se verifica nas acções de despejo por falta de pagamento de rendas. Com este objectivo, determina-se que, quando o despejo seja requerido com base no não pagamento de renda, constitui título executivo bastante uma cópia do contrato de arrendamento, acompanhada de cópia de notificação judicial avulsa, dirigida ao arrendatário, de onde resulte que o mesmo foi interpelado para sanar a mora, sob cominação de despejo imediato. O despejo segue, então, a forma da acção executiva para entrega de coisa certa.



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Ainda no sentido de minorar os prejuízos decorrentes da morosidade das acções judiciais de despejo e, simultaneamente, acautelar o uso indevido, por manifestamente dilatatório, que muitas vezes é feito da prerrogativa processual de recurso aos tribunais superiores, é prevista a possibilidade de o juiz fixar um efeito meramente devolutivo sempre que a apelação se mostre manifestamente dilatatória ou quando o senhorio caucione os danos causados por um despejo que venha a ser revogado.

Por último, adita-se a possibilidade de o senhorio denunciar o contrato para o termo do seu prazo ou renovação no caso de pretender realizar obras de reabilitação e seja certificada pela câmara municipal a impossibilidade de as mesmas serem executadas com o fogo ocupado. Nestes casos, a denúncia deverá ser feita através de uma notificação judicial avulsa, que contenha a declaração competente, acompanhada da cópia da certidão camarária, constituindo título executivo a cópia destes documentos e do contrato de arrendamento.

Assim, no uso da autorização legislativa concedida pela Lei n.º [Reg. 24/Prop/2004-PCM/MCALHDR] e nos termos do artigo 198.º, n.º 1, alíneas a) e b), da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

### Artigo 1.º

#### Alterações ao Regime do Arrendamento Urbano

1 — Os artigos 57.º, 63.º e 87.º do Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, na redacção que lhe foi dada pelos Decretos-Leis n.º (...), passam a ter a redacção seguinte:

#### «Artigo 57.º

#### Recursos



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

1 — (...)

2 — (...)

3 — O juiz pode, todavia e a requerimento do autor, fixar o efeito meramente devolutivo, quando a apelação seja manifestamente dilatória ou quando o senhorio caucione todos os danos causados pela efectivação de um despejo que venha a ser revogado.

### Artigo 63.º

#### Resolução

1 — (...)

2 — Sem prejuízo do disposto no artigo 56.º-A, a resolução do contrato fundada na falta de cumprimento por parte do arrendatário tem de ser decretada pelo tribunal.

### Artigo 87.º

#### Novo regime e regime de transição

1 — Aos contratos transmitidos nos termos do artigo 85.º aplica-se o Regime do Arrendamento Urbano constante do Código Civil, no momento da morte do primitivo arrendatário.

2 — O disposto no número anterior não se aplica ao cônjuge sobrevivente ou a pessoa que convivesse com o primitivo arrendatário em união de facto.

3 — Quando o cônjuge sobrevivente ou pessoa que convivesse com o primitivo arrendatário em união de facto tenham a seu cargo filhos menores ou em situação escolar até aos 25 anos, o regime previsto no Decreto-Lei n.º ... só poderá ser aplicado após o termo daquelas ocorrências.

4 — Aplica-se o disposto no número anterior ao cônjuge sobrevivente ou pessoa que convivesse com o primitivo arrendatário em união de facto, bem



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

como a pessoa que com ele convivesse há mais de um ano, quando sejam portadores de deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%.»

2 — Ao Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, é aditado um artigo 56.º-A, com a redacção seguinte:

«Artigo 56.º-A

Título executivo

1 — Quando o despejo seja requerido com base no não pagamento de renda, constitui título executivo bastante uma cópia do contrato de arrendamento, acompanhada de cópia de notificação judicial avulsa, dirigida ao arrendatário, de onde resulte que o mesmo foi interpelado para sanar a mora, sob cominação de despejo imediato.

2 — O despejo segue, então, a forma da acção executiva para entrega de coisa certa, devendo o senhorio declarar, na petição competente, que não recebeu as rendas em mora.»

Artigo 2.º

Entrada em vigor e produção de efeitos

O presente diploma entra em vigor no primeiro dia útil do mês seguinte ao da sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministro de

O Primeiro-Ministro,



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

O Ministro das Finanças e da Administração Pública,  
O Ministro das Cidades, Administração Local, Habitação e  
Desenvolvimento Regional,  
O Ministro da Justiça,

### **4. Ante-projecto de decreto-lei autorizado que aprova o regime do subsídio especial de renda**

A Reforma do Arrendamento Urbano visa alcançar objectivos considerados essenciais ao saudável desenvolvimento do mercado habitacional português, através da previsão de regras que, simultaneamente, promovam o mercado de arrendamento para habitação, apoiem os mais idosos e carenciados, facilitem a mobilidade dos cidadãos, criem condições atractivas para o investimento privado no sector imobiliário, devolvendo confiança aos agentes económicos, promovam a reabilitação urbana, a modernização do comércio, a qualidade habitacional e uma racional alocação de recursos.

O Regime Especial do Subsídio de Renda ora criado visa apoiar os agregados familiares mais desfavorecidos abrangidos pelo Regime de Transição para o regime dos novos arrendamentos urbanos previsto no Código Civil, cujas rendas habitacionais estiveram desactualizadas durante várias décadas.

Os objectivos desta medida são principalmente dois: primeiro, a promoção da estabilidade habitacional; segundo, a manutenção de um determinado nível de vida das famílias manifestamente mais desfavorecidas.

O primeiro objectivo — a estabilidade habitacional — assenta no pressuposto que o Regime de Transição para o regime dos novos arrendamentos urbanos implicará uma actualização das rendas de pretérito, possibilitando, em caso de não acordo sobre o novo valor da renda, a denúncia



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

do contrato por parte do senhorio. Assim, para os agregados familiares mais desfavorecidos, a manutenção do seu contrato de arrendamento dependerá, muitas vezes, da atribuição, pelo Estado, de um subsídio de renda.

O segundo objectivo — a protecção e manutenção do nível de vida dos agregados familiares mais desfavorecidos — é alcançado através de medidas que possibilitam uma adaptação gradual à nova renda, naturalmente mais alta. A atribuição do subsídio de renda compensará uma proporção substancial da subida da renda, evitando alterações drásticas da estrutura financeira dos agregados familiares mais desfavorecidos.

Identificaram-se como famílias desfavorecidas as que anualmente auferem um rendimento corrigido inferior a 42 Retribuições Mínimas Garantidas (o que corresponde em termos mensais a um valor equivalente a três Retribuições Mínimas Garantidas).

O montante de subsídio de renda é calculado através de uma taxa de esforço financeiro máxima do agregado familiar, a qual tem como variável principal o rendimento do agregado familiar corrigido. Os factores de correcção negativa do rendimento são a dimensão do agregado familiar (o número de dependentes) — por forma a harmonizar o rendimento *per capita* no processo de cálculo e, simultaneamente, apoiar as famílias que possuem dificuldades de mobilidade manifestamente acrescidas —, o grau de incapacidade dos membros do agregado familiar com deficiência — uma vez que esta é, também, uma variável que claramente influencia a capacidade de mobilidade da família.

Foi, igualmente, inserido um factor positivo de correcção do rendimento anual do agregado familiar (isto é, um factor de penalização): a taxa de subocupação do fogo; torna-se fundamental ter em especial atenção para este fenómeno, de forma a obter uma justa alocação dos fundos do Estado. A introdução deste factor de correcção visa, igualmente, incentivar a adequação habitacional.



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

A gestão do subsídio especial de renda, prestação do subsistema de solidariedade do sistema público da segurança social, é assegurada pelo Instituto da Segurança Social, IP.

Foram ouvidos os órgãos de governo próprio das regiões autónomas e a Comissão Nacional de Protecção de Dados.

Assim, no uso da autorização legislativa concedida pela Lei n.º [Reg. 24/Prop/2004-PCM/MCALHDR], e nos termos das alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

### Artigo 1.º

#### Natureza

O presente diploma define o regime aplicável ao subsídio especial de renda no âmbito do subsistema de solidariedade do sistema público de segurança social.

### Artigo 2.º

#### Âmbito

O subsídio especial de renda é concedido aos arrendatários cujos contratos de arrendamento, concluídos antes de 18 de Novembro de 1990, transitam para o regime dos novos arrendamentos urbanos, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º [Reg.03/2004-MCALHDR]

### Artigo 3.º

#### Conceitos

Para efeitos do presente diploma, considera-se:



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

a) Agregado familiar — o arrendatário e o conjunto de pessoas previstos nos artigos 13.º e 14.º do CIRS, que com ele vivam em comunhão de habitação, bem como os ascendentes nas mesmas condições;

b) Dependentes — a pessoa ou o conjunto de pessoas previstas no n.º 4 do artigo 13.º do CIRS, bem como os ascendentes que vivam efectivamente em comunhão de habitação com o arrendatário;

c) Rendimento anual bruto — o quantitativo que resulta da soma dos rendimentos anuais ilíquidos auferidos por todos os elementos do agregado familiar no ano civil anterior à data da apresentação da candidatura ao subsídio;

d) Rendimento anual bruto corrigido — a soma dos rendimentos de todos os elementos que compõem o agregado familiar corrigida em função do número de dependentes, do grau de deficiência dos elementos e da tipologia da habitação arrendada;

e) Renda — o quantitativo devido mensalmente ao senhorio pelo uso do fogo para fins habitacionais;

f) Renda cessante — a última renda fixada, nos termos legais, para o arrendamento sujeito à transição para o regime dos novos arrendamentos urbanos por efeito do disposto no Decreto-Lei n.º...[Reg.03/2004-MCALHDR];

g) Renda nova — a renda acordada no contrato de arrendamento transmitido para o Regime dos Novos Arrendamentos Urbanos nos termos do Decreto-Lei n.º [Reg.03/2004-MCALHDR];

h) Retribuição mínima nacional anual — o valor da retribuição mínima mensal garantida, a que se refere o n.º 1 do artigo 266.º do Código do Trabalho, multiplicado por 14 meses;

i) Taxa de esforço — o valor em percentagem, resultante da relação entre o rendimento anual bruto corrigido e a retribuição mínima nacional anual;

j) Renda base — o quantitativo resultante da aplicação da taxa de esforço ao rendimento anual bruto corrigido.



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

### Artigo 4.º

#### Rendimento anual bruto corrigido

1 — O rendimento anual bruto do agregado familiar deve ser corrigido em função do número de dependentes que compõem tal agregado, conforme disposto na Tabela A, em anexo ao presente diploma.

2 — Em caso de existência, no agregado familiar, de pessoa com deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%, por cada indivíduo nestas condições é deduzido ao rendimento anual bruto do respectivo agregado familiar, o valor correspondente a 0,50 da retribuição mínima anual nacional.

3 — O rendimento anual bruto corrigido do agregado familiar é obtido pela aplicação ao rendimento anual bruto, apurado nos termos dos números anteriores, de um índice de correcção em função da tipologia da habitação arrendada adequada à dimensão do agregado familiar, constante da Tabela B em anexo ao presente diploma

4 — Em conformidade com o número anterior, por cada quarto que acresça à tipologia adequada à dimensão do agregado familiar, devem aplicar-se os índices de correcção previstos na Tabela C, em anexo ao presente diploma.

### Artigo 5.º

#### Taxa de esforço

A taxa de esforço é o valor em percentagem, arredondado às décimas, que resulta da seguinte fórmula:

$$Tx = 10 \times (RABC/RMNA)$$



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

sendo Tx a taxa de esforço, RABC o rendimento anual bruto corrigido do agregado familiar e RMNA a retribuição mínima nacional anual.

### Artigo 6.º

#### Renda base

A renda base é o quantitativo que resultar da divisão por 12 do resultado da aplicação da taxa de esforço ao rendimento anual bruto corrigido.

### Artigo 7.º

#### Situações de não atribuição do subsídio de renda

1 — Não haverá lugar à atribuição do subsídio quando, relativamente a cada ano, se verificar qualquer das seguintes situações:

a) O rendimento anual bruto corrigido do agregado familiar for de valor superior ao triplo do valor da retribuição mínima nacional anual;

b) A renda base calculada for de valor igual ou superior ao da renda actualizada;

c) Quando o arrendatário, o cônjuge ou pessoa em condições análogas, residindo na área metropolitana de Lisboa ou do Porto, forem proprietários de imóvel para habitação nas respectivas áreas metropolitanas, ou quando, residindo no resto do País, sejam proprietários de imóvel para habitação no mesmo município, adquirido após o início do arrendamento cessante;

d) Quando o arrendatário forneça na habitação arrendada serviços de hospedagem.



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

2 — Não haverá ainda atribuição de subsídio quando o respectivo montante, determinado nos termos do artigo 8.º, for inferior a 1% da retribuição mínima mensal garantida.

### Artigo 8.º

#### Montante do subsídio

1 — O montante do subsídio será igual à diferença entre o valor da renda nova e o valor da renda base calculada.

2 — No caso do valor da renda cessante ser igual ou superior ao da renda base calculada, o montante do subsídio será igual à diferença entre o valor da renda nova e o valor da renda cessante.

### Artigo 9.º

#### Atribuição de habitação social com renda apoiada

1 — Nos casos em que exista habitação social disponível no mesmo concelho e de igual tipologia e em que o encargo da entidade locadora em regime de habitação social com renda apoiada resulte igual ou superior ao subsídio de renda atribuído, o arrendatário deve ser realojado em habitação social disponível com renda apoiada.

2 — Nas situações previstas no número anterior o subsídio especial de renda cessa no dia 1 do mês seguinte ao do mês do realojamento.

### Artigo 10.º

#### Duração e forma de pagamento

1 — O subsídio especial de renda é devido a partir do mês seguinte ao da apresentação do requerimento, é atribuído por período de 12 meses



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

renovável caso se mantenham os pressupostos da sua atribuição e não sofre alteração durante cada período de atribuição.

2 — O pagamento do subsídio especial de renda é mensal podendo, a solicitação do beneficiário, ser efectuada por transferência bancária.

### Artigo 11.º

#### Acumulação de subsídios

O subsídio especial de renda não é cumulável com outro concedido ou a conceder para idêntica finalidade, salvo nas situações em que haja lugar à aplicação do artigo 23.º do Decreto-Lei n.º 283/2003, de 8 de Novembro.

### Artigo 12.º

#### Falsas declarações

A prestação, pelo requerente, de falsas declarações ou a prática de actos conducentes à obtenção ilícita do subsídio especial de renda, determina a cessação imediata do pagamento do subsídio, dando lugar à restituição de subsídios indevidamente pagos, sem prejuízo da responsabilidade contraordenacional ou penal a que possa haver lugar.

### Artigo 13.º

#### Requerimento

1 — A atribuição do subsídio especial de renda está dependente de requerimento, a apresentar pelo arrendatário no centro distrital de segurança social da área da residência, em impresso de modelo a aprovar por portaria conjunta dos Ministros das Finanças e da Administração Pública, das Cidades,



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Administração Local, Habitação e Desenvolvimento Regional e da Segurança Social, da Família e da Criança, acompanhado dos seguintes documentos:

- a) Recibo de renda ou documento comprovativo do pagamento desta respeitante ao mês anterior ao da apresentação da candidatura;
- b) Cópia das alterações ao contrato de arrendamento, efectuadas ao abrigo do Decreto-Lei n.º ...[Reg.03/2004-MCALHDR] e, caso existam, cópia das comunicações previstas no n.º 1 do artigo 12.º daquele diploma;
- c) Certificado de habitabilidade ou licença de utilização emitida há menos de 20 anos;
- d) Cópia dos documentos de identificação civil fiscal do arrendatário e dos elementos do agregado familiar;
- e) Cópia da última declaração entregue para efeito de IRS, do arrendatário e das demais pessoas que componham o agregado familiar e respectiva nota de liquidação;
- f) Nas situações previstas no n.º 2 do artigo 3.º do presente diploma, documento comprovativo do grau de deficiência passado pelos serviços de saúde competentes;
- g) Se houver isenção legal da apresentação de declaração de IRS, devem ser apresentados outros elementos documentais comprovativos do rendimento.

2 — Sempre que, por motivo não imputável ao arrendatário, não seja possível no momento da apresentação do requerimento entregar cópia do documento previsto na alínea e) do número anterior, a prova dos rendimentos é efectuada nos termos previstos na alínea g) do n.º 1, sem prejuízo da obrigatoriedade da sua posterior apresentação.



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

3 — A renovação do subsídio especial de renda depende da apresentação de novo requerimento, acompanhado dos documentos indicados nas alíneas a), e) f) do n.º 1.

### Artigo 14.º

#### Gestão, administração e processamento

1 — A gestão do subsídio especial de renda compete ao Instituto de Segurança Social I.P, através dos centros distritais de segurança social.

2 — Os centros distritais de segurança social devem comunicar aos titulares do subsídio especial de renda as decisões com observância do disposto no Código do Procedimento Administrativo.

3 — A notificação da decisão relativa a atribuição do subsídio especial de renda deve ser igualmente comunicada ao respectivo senhorio.

### Artigo 15.º

#### Base de dados

A instituição de segurança social competente deve transmitir ao Instituto Nacional de Habitação os dados relevantes relativos aos subsídios especiais de renda para efeitos de integração na Base de Dados da Habitação, criada junto deste Instituto e regulada pelo Decreto-Lei n.º [Reg.09/2004-MCALHDR].

### Artigo 16.º

#### Fiscalização

1 — Cabe ao Instituto de Segurança Social, IP e à Direcção-Geral dos Impostos a fiscalização da aplicação das regras previstas no presente diploma.



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

2 — No exercício das suas competências, as entidades referidas no número anterior podem solicitar aos requerentes que comprovem documentalmente as declarações por si prestadas.

### Artigo 17.º

#### Cessação do subsídio de renda

Nas situações em que haja lugar à atribuição do subsídio especial de renda regulado no presente diploma cessa a concessão do subsídio de renda estabelecido no Decreto-Lei n.º 68/86, de 27 de Março, na redacção dada pela Lei n.º 21/86, de 31 de Julho, e pelo Decreto-Lei n.º 329-B/2000, de 22 de Dezembro.

### Artigo 18.º

#### Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor no primeiro dia útil do segundo mês seguinte ao da data da sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de

O Primeiro-Ministro,

O Ministro das Finanças e da Administração Pública,

O Ministro das Cidades, Administração Local, Habitação e Desenvolvimento Regional,

O Ministro da Segurança Social, da Família e da Criança,

Anexo



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Tabela A  
(a que se refere o n.º 1 do artigo 3.º)

Número de dependentes (descendentes e ascendentes)	Correcção do rendimento anual bruto do agregado familiar (RAB)
1	RAB — 1 RMMG
2	RAB — 2 RMMG
3	RAB — 3 RMMG
4	RAB — 4 RMMG
5	RAB — 4,5 RMMG
6	RAB — 5 RMMG
7	RAB — 5,5 RMMG

Em que:

RAB = rendimento anual bruto do agregado familiar

RMMG = retribuição mínima mensal garantida

Tabela B  
(a que se refere o 3 do artigo 3.º)

Número de elementos do agregado familiar	Tipologia da habitação adequada
1	T0/T1
2	T1/T2



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

3	T2
4	T2/T3
5	T3
6	T3/T4
7	T4
8	T4/T5
9 ou mais	T5

Tabela C

(a que se refere o artigo 3.º, n.º 4)

Número de quartos	Índice de correcção
1	1,10
2	1,20
3	1,30
≥4	1,40

### **5. Ante-projecto de decreto-lei autorizado que aprova o regime da habitação social com renda apoiada**

Não faria sentido modernizar o mercado do arrendamento português sem atender às consequências que as diversas medidas adoptadas implicarão a nível social. O sentido global da reforma do arrendamento urbano é, aliás, esse mesmo: modernizar o mercado de arrendamento privado, limitando a



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

intervenção do Estado às situações de necessidade social, por serem estas as que verdadeiramente justificam o apoio e protecção do Estado. Entende-se que ao Estado, em matéria de arrendamento urbano, deverá caber um papel de protecção e não de proteccionismo.

Nesta medida, cumpre ao Estado proteger os economicamente desfavorecidos. A nova política social da habitação visa, fundamentalmente, a promoção da habitação às famílias que não dispõem de recursos para aceder ao mercado livre da habitação. Trata-se, na verdade, de assegurar o direito fundamental à habitação, constitucionalmente consagrado, o qual, em parte, tem sido assegurado pelos proprietários.

Atendendo às características próprias do arrendamento social, optou-se pela sua exclusão do regime geral do arrendamento, de forma a contemplar as especificidades de um regime que é suportado pela colectividade, pese embora se preveja a aplicação subsidiária das normas constantes do regime do arrendamento urbano previsto no Código Civil.

Neste sentido, o presente diploma visa a adopção de um regime especial de arrendamento urbano para habitação social, destinada a agregados familiares em situação económica desfavorecida, pelo que somente se aplica aos prédios ou fogos construídos ou adquiridos para arrendamento habitacional pelos organismos autónomos do Estado, institutos públicos, regiões autónomas, municípios, instituições particulares de solidariedade social, pessoas colectivas de utilidade pública administrativa e outras entidades com o apoio financeiro do Estado.

Torna-se, no entanto, imperioso assegurar que o esforço que representa para a sociedade a promoção da habitação social não seja desvirtuado pelo uso indevido do apoio do Estado, por quem não se encontra efectivamente em situação de necessidade.

Existindo uma forte determinação no sentido de reforçar, a médio e longo prazo, a protecção que o Estado assegura às famílias mais



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

desfavorecidas, em matéria de habitação social, não podemos menosprezar a convicção de que, pela ausência de rigorosos critérios de atribuição e fiscalização, existem hoje situações de manifesta injustiça social, consubstanciadas no apoio prestado a famílias que, apresentando evidentes sinais de riqueza, manifestamente dele não necessitam.

Com o intuito de corrigir estas situações de subversão do sistema de apoio, assegura-se uma forma mais criteriosa de selecção dos candidatos à habitação social e, simultaneamente, é reforçada a fiscalização, através da obrigatoriedade de correcção anual das informações prestadas e comprovadas por aqueles.

Estabeleceu-se assim um novo enquadramento de apoio social à habitação, onde ao Estado cabe desenvolver meios mais expeditos e eficazes para assegurar um melhor e mais justo apoio às famílias carenciadas, mas também exigir do cidadão apoiado uma maior consciência e responsabilidade na forma como usufrui desse apoio da sociedade.

A inclusão num único diploma de matéria relativa à atribuição de habitação social e de um regime especial de arrendamento para o regime de renda apoiada tem o mérito de conferir maior coerência aos preceitos regulamentadores da habitação social e maior facilidade e transparência nesta matéria.

Neste diploma alargou-se a um maior número de agregados a possibilidade de candidatura à atribuição de habitação social, ficando apenas essa possibilidade dependente das condições sócio-económicas e de habitação das famílias.

Estabelecendo-se uma maior sistematização das matérias relativas à habitação social, os agregados familiares em situação económica desfavorecida podem candidatar-se à atribuição de uma habitação social, sendo os mesmos classificados numa lista de inscrição, através de um sistema



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

de pontuação que avalia as respectivas carências a nível habitacional e sócio-económico.

As habitações são atribuídas através de critérios visando a adequação da tipologia dos fogos à dimensão do agregado, evitando-se, tanto quanto possível, a sub ou sobreocupação das mesmas.

Os critérios de cálculo, tanto da renda de base condicionada, que reflecte o valor locativo do fogo, como da renda apoiada, que traduz o montante que o arrendatário pode efectivamente suportar, encontram-se fixados de forma clara. A renda a pagar é determinada em função do rendimento corrigido do agregado e a diferença entre os dois valores representa o montante do subsídio inerente ao regime em causa.

Foram ouvidos os órgãos de governo próprio das regiões autónomas, a Associação Nacional de Municípios Portugueses, a Associação Nacional de Freguesias e a Comissão Nacional de Protecção de Dados.

Assim, no uso da autorização legislativa concedida pelo artigo ... da Lei n.º ... [Reg. 24/Prop/2004-PCM/MCALHDR], e nos termos das alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

### Capítulo I

#### Disposições gerais

#### Artigo 1.º

##### Âmbito

1 — O presente diploma estabelece o regime de atribuição de habitação social com renda apoiada e fixa as normas aplicáveis aos contratos de arrendamento respectivos.



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

2 — A estes contratos aplica-se o Regime dos Novos Arrendamento Urbanos constante do Código Civil com excepção das regras contidas neste diploma.

### Artigo 2.º

#### Objecto

São submetidos ao presente diploma os contratos de arrendamento urbano para habitação de edifícios construídos ou adquiridos para arrendamento habitacional pelo Estado, incluindo as regiões autónomas e os municípios, seus organismos autónomos e institutos públicos, bem como por instituições particulares de solidariedade social, pessoas colectivas de utilidade pública administrativa e outras entidades, com o apoio financeiro do Estado ou das regiões autónomas e destinados a agregados familiares em situação económica desfavorecida.

### Artigo 3.º

#### Definições

No presente diploma são usadas as noções seguintes:

a) Agregado familiar — conjunto de pessoas constituído pelo arrendatário e pela pessoa ou conjunto de pessoas que com ele vivam em comunhão de mesa e habitação e estejam ligados por laços de casamento, união de facto, parentesco, afinidade e adopção e ainda outras pessoas a quem a entidade locadora venha a autorizar a coabitação com o arrendatário;

b) Desemprego involuntário — situação do elemento do agregado familiar sem emprego remunerado que, tendo efectuado a sua inscrição no competente centro de emprego há mais de três meses e procedido às



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

necessárias renovações, não tenha rejeitado qualquer oferta de emprego, programa de formação ou inserção profissional.

c) IMT — Imposto Municipal sobre as Transacções, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 278/2003, de 12 de Novembro;

d) Rendimento anual bruto corrigido (RABC) — a soma dos rendimento de todos os elementos que compõem o agregado familiar corrigida em função do número de dependentes, do grau de incapacidade dos elementos com deficiência e da tipologia da habitação a arrendar;

e) Retribuição mínima nacional anual (RMMG) — valor da retribuição mínima mensal garantida a que se refere o n.º 1 do artigo 266.º do Código do Trabalho, multiplicada por 14 meses;

### Artigo 4.º

#### Rendimento anual bruto corrigido

1 — O rendimento anual bruto do agregado familiar abrange todos os rendimentos dos membros que o compõem e, designadamente:

a) O valor dos ordenados, salários e outras remunerações do trabalho, incluindo diuturnidades, horas extraordinárias, subsídios e gratificações;

b) O valor de quaisquer pensões, nomeadamente de reforma, aposentação, velhice, invalidez ou sobrevivência.

2 — O rendimento referido no número anterior deve ser corrigido:

a) Em função do número de elementos que compõem o agregado familiar, conforme o disposto na Tabela A do anexo 1 ao presente diploma;

b) Em função dos elementos do agregado que apresentem deficiência com um grau de incapacidade geral para o trabalho igual ou superior a 60%;



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

c) Em função da tipologia da habitação e sua adequação à dimensão do agregado familiar, segundo a Tabela B do anexo 1;

3 — Por cada elemento do agregado que se encontre nas condições referidas na alínea b) é deduzido ao rendimento anual bruto o valor correspondente a 0,50 da retribuição mínima nacional anual.

4 — Por cada quarto que acresça à tipologia adequada ao agregado, aplica-se o índice de correcção previsto na Tabela C do anexo 1.

5 — Os índices de correcção são sucessivamente aplicados pela ordem indicada no n.º 2.

### Artigo 5.º

#### Comunicações

1 — Às comunicações referidas neste diploma aplica-se o disposto nos artigos 6.º e 7.º, n.º 1, do Decreto-Lei n.º [Reg. 03/2004-MCALHDR], com as alterações seguintes:

a) O aviso de recepção pode ser assinado por qualquer dos elementos do agregado familiar referidos no formulário de inscrição, desde que capaz;

b) Às comunicações que constituam título executivo aplica-se o disposto nos n.ºs 2 a 4 do artigo 7.º do referido Decreto-Lei n.º [Reg. 03/2004-MCALHDR].

2 — Se a entidade locadora for o Estado, incluindo as regiões autónomas e os municípios, seus organismos autónomos e institutos públicos, as suas comunicações ao arrendatário podem ser feitas através dos seus serviços.



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

### Capítulo II

#### Da atribuição de habitação social com renda apoiada

#### Artigo 6.º

##### Critérios de atribuição

1 — Podem beneficiar de habitação social os agregados familiares cujos elementos, ainda que estrangeiros, tenham residência legal no território nacional.

2 — As habitações são atribuídas com base nas condições sócio-económicas e familiares dos agregados.

3 — Na atribuição das habitações pode ser dada preferência aos agregados que, nos últimos dois anos, residiram no concelho onde elas se situam.

#### Artigo 7.º

##### Adequação das habitações

1 — A habitação será adequada à dimensão do agregado familiar, de modo a evitar situações de sub ou de sobre ocupação, observando-se o disposto na Tabela prevista no anexo II.

2 — A tipologia da habitação a atribuir pode ser a imediatamente superior à definida na tabela referida no número anterior se tal se justificar, face à existência, no agregado familiar, de elementos com deficiências físicas ou mentais acentuadas

3 — Quando a dimensão do agregado familiar o justifique, podem ser atribuídos ao mesmo candidato duas habitações, de preferência contíguas.

#### Artigo 8.º



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

### Requisitos da inscrição

É admitida a inscrição de candidatos que reúnam simultaneamente os seguintes requisitos:

a) Residam com os seus agregados familiares em locais que não reúnam requisitos mínimos de segurança e salubridade ou em condições de sobreocupação;

b) Os seus agregados familiares disponham de um rendimento anual bruto corrigido que não lhes permita o acesso a habitação com tipologia apropriada ao número de elementos que o compõem, pelo valor da renda base condicionada;

c) Nenhum elemento que compõe o agregado familiar seja proprietário, comproprietário, usufrutuário, promitente comprador ou arrendatário de edifício para habitação que possa satisfazer as respectivas necessidades habitacionais.

### Artigo 9.º

#### Formalização da inscrição

1 — A inscrição formaliza-se pela entrega à entidade locadora de formulário devidamente preenchido, em modelo a aprovar por portaria.

2 — O formulário da inscrição deve obrigatoriamente ser acompanhado dos seguintes documentos, referentes aos elementos do agregado familiar:

a) Fotocópia dos documentos de identificação e dos cartões de eleitor;

b) Fotocópia dos documentos de identificação fiscal de todos os que o possuam;



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

c) Documentos comprovativos dos seus rendimentos, designadamente nota de liquidação do imposto sobre o rendimento das pessoas singulares e respectiva declaração;

d) Certidões fiscais comprovativas dos prédios urbanos inscritos em nome dos elementos que compõem o agregado familiar ou de que, a seu favor, não estão inscritos quaisquer prédios;

e) Atestado médico comprovativo do grau de incapacidade dos elementos do agregado familiar que se encontrem na situação prevista no artigo 5.º, n.º 2, alínea b).

3 — Os elementos constantes da inscrição deverão ser anualmente actualizados e comprovados perante a entidade locadora, salvo se esta atribuir prazo mais longo.

4 — A entidade locadora pode, a todo o tempo, solicitar aos arrendatários documentos e esclarecimentos complementares, para a instrução ou actualização dos respectivos processos.

### Artigo 10.º

#### Veracidade ou falsidade das declarações

1 — A veracidade das informações prestadas pelo candidato ou pelo arrendatário é aferida em relação à data da inscrição.

2 — As falsas declarações, quer do candidato e demais elementos do agregado familiar, quer de terceiros coniventes, são puníveis nos termos da lei penal.

### Artigo 11.º

#### Confirmação das declarações, presunções



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

1 — Os dados constantes do formulário de inscrição podem, a todo o tempo, ser confirmados junto de qualquer entidade pública ou privada.

2 — Quando o entenda necessário, a entidade locadora pode proceder a inquérito sobre a situação económica, social e habitacional dos agregados.

3 — Constitui presunção de que o agregado aufero rendimento superior ao declarado, quando ele seja incompatível com os bens ou com o nível de vida ostentado por algum ou alguns dos seus elementos.

4 — Presume-se, também, que cada elemento do agregado familiar com mais de 18 anos, que não seja estudante, não sofra de incapacidade e não esteja na situação de desemprego involuntário, aufero um rendimento equivalente à retribuição mínima nacional garantida.

5 — As presunções referidas nos números anteriores são ilidíveis.

### Artigo 12.º

#### Classificação

1 — Os agregados são ordenados através de um sistema de pontuação, de acordo com mapa a aprovar por portaria.

2 — A ordenação é decrescente, em função da soma global das pontuações.

3 — Em caso de empate, terá preferência, sucessivamente:

- a) O que apresentar menor rendimento anual bruto *per capita*;
- b) O que tiver maior número de elementos deficientes;
- c) O que tiver maior número de elementos menores.

4 — As alterações na situação do agregado inscrito só relevam para a ordenação que for feita após a sua verificação.



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

### Artigo 13.º

#### Listas

1 — A entidade locadora afixa anualmente as listas de candidatos, ordenadas nos termos referidas no artigo anterior.

2 — Os candidatos podem reclamar da sua pontuação e da atribuída aos outros candidatos, no prazo de 15 dias contados da data da afixação das listas.

3 — A decisão da entidade locadora é proferida no prazo de 15 dias.

### Artigo 14.º

#### Procedimento para atribuição das habitações

1 — A atribuição das habitações é feita pela ordem constante da lista e de acordo com as habitações disponíveis e adequadas.

2 — Se houver mais do que uma habitação disponível, a escolha compete aos candidatos, pela ordem em que figurarem na lista.

3 — Os candidatos são convocados para comparecerem nos serviços da entidade locadora no dia e hora por ela designada onde lhes é comunicada a habitação atribuída ou facultada a escolha de entre as disponíveis.

4 — Se houver mais de um candidato e mais de uma habitação disponível, todos os candidatos devem ser convocados para o mesmo dia e hora.

5 — A falta de comparência de qualquer um dos candidatos que não tenha sido regularmente convocado implica adiamento, por uma só vez, do acto de escolha e a designação de uma nova data, ficando, desde logo, dela notificados os candidatos presentes e sendo os restantes novamente convocados nos termos do n.º 3.



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

6 — No acto de escolha e atribuição de habitações, os candidatos procedem à escolha, entre as disponíveis e adequadas, pela ordem da lista referida no artigo 10.º.

### Artigo 15.º

#### Exclusão

1 — São excluídos da lista dos candidatos seleccionados:

- a) Os que, salvo justo impedimento, não compareçam no acto de escolha e atribuição de habitações;
- b) Os que recusem a ocupação da habitação atribuída ou que não a vão ocupar no prazo que lhes for estipulado;
- c) Os que não aceitem ocupar nenhuma das habitações disponíveis.

2 — Os candidatos excluídos nos termos do número anterior ficam inibidos de nova inscrição, quer nessa qualidade quer na de membro de agregado familiar concorrente, pelo período de dois anos.

### Artigo 16.º

#### Inaplicabilidade do regime de atribuição

1 — O regime de atribuição de habitação social previsto neste capítulo não se aplica:

- a) Aos realojamentos efectuados no âmbito de Programas Municipais de Realojamento;
- b) Às situações previstas no n.º 7 do artigo 26.º do Decreto-Lei n.º [Reg. 03/2004-MCALHDR];



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

c) Às situações previstas no artigo 9.º do Decreto-Lei n.º [Reg. 05/2004-MCALHDR];

2 — As pessoas que se encontrem nas situações previstas no número anterior e ainda as que se encontrem em situações de emergência, como as que resultam de inundações, incêndios e outras semelhantes, podem beneficiar de habitação social mas com dispensa da verificação dos requisitos previstos neste capítulo.

### Capítulo III

#### Do arrendamento

#### Secção I

#### Das rendas

#### Artigo 17.º

##### Renda base condicionada

1 — A renda base condicionada constitui um valor de renda limite nos contratos previstos neste diploma.

2 — Esse valor não pode ser superior ao duodécimo do produto da aplicação da taxa de 5% sobre o valor do fogo, no ano da celebração do contrato.

#### Artigo 18.º

##### Cálculo do valor do fogo

1 — O valor actualizado do fogo, quando concluído há menos de um ano sobre a data do arrendamento, não pode ser superior:



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

a) Ao preço da primeira transmissão, acrescentado de uma percentagem igual à taxa de IMT aplicada a essa transmissão, acrescida de 2%;

b) Ao valor resultante da avaliação fiscal, quando o fogo seja locado pelo próprio promotor ou construtor.

2 — Nos restantes casos, o valor actualizado do fogo é determinado pela aplicação da seguinte fórmula:

$$V=Au \times Pc \times Cf$$

Sendo V o valor actualizado do fogo no ano da celebração do contrato, Cf um factor relativo ao nível de conforto do fogo, Au a área útil definida nos termos do Regulamento Geral das Edificações Urbanas e Pc o preço da habitação por metro quadrado.

3 — No caso previsto no n.º 1 o preço da primeira transmissão não pode ser superior ao que serviu de base à liquidação do IMT ou à declaração relativa à isenção do mesmo ou, ainda, ao constante da respectiva escritura pública de compra e venda, consoante o que for menor.

4 — A renda que resultar da aplicação dos critérios enumerados no n.º 1 não pode ser superior ao produto resultante da aplicação do factor 1,3 à renda que resultar da aplicação da fórmula prevista no n.º 2.

### Artigo 19.º

#### Nível de conforto do fogo

1 — O valor base de Cf , referido no n.º 2 do artigo anterior, é igual a 1 sempre que o fogo preencha as condições exigidas para a emissão do certificado de habitabilidade.



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

2 — A esse valor é adicionado 0,7, quando o fogo disponha de garagem e 0,7, se o fogo tiver quintal, privativo ou colectivo com uma área total ou uma quota da área total, por fogo, igual ou superior a 30 m<sup>2</sup>.

### Artigo 20.º

#### Preço da habitação por metro quadrado

O Pc referido no n.º 2 do artigo 20.º é de 0,8 dos preços de construção da habitação por metro quadrado fixados por portaria governamental, no mês de Outubro de cada ano, para todas as zonas do País e aglomerados urbanos.

### Artigo 21.º

#### Renda apoiada

1 — O valor devido pelo arrendatário é o da renda apoiada, fixada em função do rendimento anual bruto corrigido do agregado familiar.

2 — O montante da renda apoiada corresponde ao duodécimo do valor resultante da aplicação da taxa de esforço (Te) ao rendimento anual bruto corrigido do agregado familiar (RABC), mas não pode ser inferior a 1% da retribuição mínima nacional nem superior ao valor da renda base condicionada.

### Artigo 22.º

#### Taxa de esforço

O valor da Te, arredondado às milésimas, é calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$Te = \frac{0,06 \times RABC}{RMNA}$$



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

### Artigo 23.º

#### Actualização da renda

1 — O montante da renda apoiada é actualizado, anualmente, em função das alterações do RABC do agregado familiar e, independentemente de prazo, sempre que verifiquem alterações a esse rendimento resultantes de morte, invalidez permanente e absoluta ou desemprego involuntário de algum dos seus elementos.

2 — O valor da renda base condicionada é actualizado nos termos dos n.ºs 2 e 3 do artigo 1076.º do Código Civil [Reg. 02/2004-MCALHDR], tendo, também, aplicação o disposto no artigo 1077.º do mesmo Código.

### Artigo 24.º

#### Aplicação da renda base condicionada

1 — A entidade locadora pode exigir, de imediato, o pagamento do montante da renda base condicionada sempre que o arrendatário:

- a) Não preste os esclarecimentos ou não apresente os documentos que lhe sejam solicitados para prova dos rendimentos do agregado familiar;
- b) Preste falsas declarações com vista à obtenção de habitação social ou à fixação do montante da renda em valor inferior ao devido.

2 — Nas situações previstas na alínea b) do artigo anterior, a entidade locadora pode também exigir o montante correspondente à diferença entre a renda base condicionada e a renda efectivamente paga, desde a data em que as falsas declarações produziram efeito.

### Artigo 25.º



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

### Pagamento da renda por débito em conta

Quando o pagamento da renda se faça por débito na conta bancária do arrendatário, serve de recibo o comprovativo do movimento no extracto da conta do arrendatário, desde que dele constem a data e a entidade locadora.

### Secção III

#### Outras regras contratuais

#### Artigo 26.º

##### Licença de utilização e certificado de habitabilidade

1 — Os arrendamentos celebrados ao abrigo deste diploma só podem recair sobre locais que disponham, em alternativa:

- a) Licença de utilização, passada pela entidade competente, mediante vistoria realizada há menos de 20 anos;
- b) Certificado de habitabilidade passado há menos de 8 anos.

2 — O disposto no número anterior não tem aplicação quando a entidade locadora for o Estado, incluindo as regiões autónomas e os municípios, seus organismos autónomos e institutos públicos.

#### Artigo 27.º

##### Prazo

Salvo estipulação em contrário, o prazo do contrato é de três anos, sucessivamente renovável por iguais períodos, se nenhuma das partes se opuser à renovação.



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

### Artigo 28.º

#### Conteúdo do contrato e documentos a anexar

1 — Do contrato de arrendamento devem, em especial, constar os seguintes elementos:

- a) Os valores da renda apoiada e da renda base condicionada e respectivas formas de actualização;
- b) Composição do agregado familiar inscrito;
- c) A existência de regulamento do edifício, se o houver;
- d) A obrigação do arrendatário actualizar e comprovar, no período estabelecido, os dados constantes da inscrição inicial;
- e) As outras obrigações do arrendatário, previstas neste diploma e as consequências do seu incumprimento.

2 — Deve ser anexado ao contrato o regulamento do edifício, se o houver e, bem assim, cópia de um dos documentos referidos no artigo 26.º.

3 — É obrigatório o averbamento ao contrato de todas as alterações na composição do agregado familiar inscrito, bem como das transmissões do direito ao arrendamento.

### Artigo 29.º

#### Obrigações do arrendatário

Constituem, em especial, obrigações do arrendatário:



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

a) Comunicar à entidade locadora quaisquer alterações ao número de elementos do agregado familiar bem como a ausência de algum deles, por período superior a três meses e os motivos que a justificam;

b) Zelar pelo cumprimento, por parte de todos os membros do agregado familiar, das obrigações decorrentes do contrato e do regulamento do edifício, por forma a que não ponham em causa a segurança e salubridade deste e assumindo as consequências do seu incumprimento;

c) Impedir a permanência na habitação, seja a que título for, de pessoa que não pertença ao agregado familiar ou cuja permanência não tenha sido autorizada;

d) Actualizar e comprovar, anualmente, junto da entidade locadora, os dados constantes do formulário de inscrição inicial;

e) Não utilizar o fogo para práticas ilícitas, imorais ou desonestas.

### Artigo 30.º

#### Autorização para permanência de estranhos

1 — A entidade locadora pode, a requerimento fundamentado do arrendatário, autorizar a permanência na habitação, a título transitório, de pessoa estranha ao agregado familiar inscrito.

2 — A autorização referida no número anterior caduca no termo do prazo para que tiver sido concedida ou no momento da cessação da situação que lhe deu origem.

### Artigo 31.º

#### Subarrendamento e hospedagem

1 — É proibida a hospedagem, o subarrendamento total ou parcial, ou a cedência a qualquer título das habitações.



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

2 — Presume-se, até prova em contrário, que são hóspedes todas as pessoas residentes no fogo e não integrem o agregado familiar.

### Artigo 32.º

#### Resolução e denúncia pela entidade locadora

1 — São, em especial e designadamente, causas de resolução do contrato pela entidade locadora:

a) A alteração dos pressupostos que estiveram na base da atribuição da habitação;

b) O incumprimento pelo arrendatário das obrigações a que está vinculado, designadamente as referidas no artigo 28.º;

c) A falta de residência permanente na habitação, ou a sua desocupação por período superior a 90 dias.

2 — São, em especial e designadamente, causas de denúncia do contrato pela entidade locadora:

a) Intenção concreta de demolir ou de proceder a obras de restauro profundo ou de remodelação do edifício, se puser à disposição do arrendatário, no mesmo concelho, habitação adequada ao seu agregado familiar;

b) O facto de o RABC do agregado familiar conduzir à aplicação da renda base condicionada e existir no mercado de arrendamento, do mesmo concelho ou área metropolitana, habitação da mesma tipologia a preços equivalentes.

### Artigo 33.º

#### Cessação e invalidade do contrato; forma e consequências



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

1 — A resolução do contrato pela entidade locadora, a denúncia e a oposição à renovação operam por comunicação escrita, remetida à outra parte.

2 — A comunicação, nos casos de denúncia e de oposição à renovação, por parte da entidade locadora, deve ser feita com a antecedência mínima de seis meses sobre a data da produção dos seus efeitos, salvo o caso de demolição, em que a antecedência mínima é de 30 dias.

3 — É devido, pelo arrendatário, o montante da renda base condicionada desde a data em que operem as formas de cessação do arrendamento previstas no n.º 1 e até à efectiva devolução da habitação à entidade locadora.

4 — O disposto nos números anteriores tem aplicação nos casos de invalidade do contrato celebrado com base em falsas declarações do arrendatário, casos em que é também aplicável o disposto no n.º 2 do artigo 24.º.

### Artigo 34.º

#### Meios para efectivação do despejo

1 — Para a restituição da habitação, a entidade locadora dispõe, quando necessário, de um imediato título executivo.

2 — Esse título é constituído por uma cópia do contrato de arrendamento e da comunicação feita nos termos do artigo anterior.

3 — Se a entidade locadora for o Estado, incluindo regiões autónomas e municípios, seus organismos autónomos e institutos públicos, o despejo pode ser executado por acto administrativo.

4 — Se do agregado familiar fizerem parte elementos em situação de risco social, nomeadamente menores, idosos ou deficientes, deverá ser



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

requisitada a intervenção dos serviços do Instituto de Solidariedade e Segurança Social para acompanhamento do acto do despejo.

### Artigo 35.º

#### Suspensão do despejo por doença

1 — O executor deve sobrestar no despejo quando 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 e integre o agregado familiar.

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

3 — A suspensão do despejo com este fundamento só pode ocorrer uma vez.

### Artigo 36.º

#### Incomunicabilidade e transmissão do arrendamento

1 — Seja qual for o regime matrimonial, a posição do arrendatário não se comunica ao cônjuge e caduca por morte.

2 — É admitida a transmissão da posição do arrendatário em caso de divórcio ou separação judicial de pessoas e bens, por efeito de acordo ou decisão judicial, que deve ser oficiosamente notificada à entidade locadora.

3 — Em caso de morte do arrendatário, têm direito a novo arrendamento os elementos do seu agregado familiar inscritos no formulário de inscrição, sucessivamente e pela ordem seguinte: cônjuge não separado de pessoas e bens ou de facto; pessoa que com ele vivesse, em união de facto; descendente menor ou em situação de frequência escolar efectiva até aos 25 anos; descendente maior, ascendente, afim, outro elemento do agregado familiar, desde que convivessem com o arrendatário há mais de um ano.



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

4 — Havendo mais de um descendente menor ou mais de um descendente maior, o contrato será celebrado com todos eles.

5 — Nas restantes situações, havendo pluralidade de pessoas do agregado familiar em igualdade de situações, o direito ao novo arrendamento cabe ao elemento mais idoso.

### Artigo 37.º

#### Procedimento para a celebração de novo contrato de arrendamento

1 — O elemento do agregado familiar que pretenda celebrar novo contrato de arrendamento deve, no prazo de 90 dias, comunicar à entidade locadora a morte do arrendatário e a sua pretensão, juntando a documentação necessária para demonstrar os factos que a fundamentam.

2 — Se o elemento referido no número anterior não for o que estiver em primeiro lugar, segundo as regras constantes do n.º 2 do artigo anterior, deve juntar declaração de renúncia dos que o precederem.

3 — Se a pretensão estiver em condições de ser deferida, a entidade locadora notifica o candidato para preencher uma ficha de inscrição e instruí-la com todos os elementos necessários, podendo, no entanto, aproveitar-se os que constem do processo anterior.

4 — O montante da renda é fixado de acordo com as regras aplicáveis aos novos contratos de arrendamento e é exigível desde a data da caducidade do contrato.

### Artigo 38.º

#### Caducidade



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

1 — O prazo referido no n.º 1 aplica-se a todos os membros do agregado familiar e o seu decurso implica a caducidade do direito ao novo arrendamento.

2 — A entidade locadora pode, no entanto, em situações de particular debilidade social, atribuir tal direito mesmo após o decurso do prazo.

### Artigo 39.º

#### Obras

1 — As obras de conservação do interior da habitação competem ao arrendatário.

2 — Todas as restantes, designadamente as que se referem às partes comuns do edifício, incluindo elevadores e outras instalações eléctricas e mecânicas, competem à entidade locadora.

3 — A entidade locadora pode substituir-se ao arrendatário quando este estiver em mora na execução das obras a seu cargo, cobrando-lhe, posteriormente, o seu custo.

3 — As regras dos n.ºs 1 e 2 são supletivas.

### Capítulo III

#### Disposições finais e transitórias

### Artigo 40.º

#### Disposições transitórias

1 — O regime previsto neste diploma aplica-se a todos os contratos celebrados após a sua entrada em vigor.

2 — A aplicação do novo regime aos contratos vigentes nessa data depende da existência de licença de utilização ou de certificado de



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

habitabilidade, se exigíveis e da iniciativa da entidade locadora que, para tal, deve notificar o arrendatário, com a antecedência mínima de 120 dias.

3 — A notificação referida no número anterior deve referir os dados que serviram de base para o cálculo do valor da renda base condicionada, a eventual existência de um período de transição e o valor da renda durante esse período.

### Artigo 41.º

(Regimes especiais)

1 — Ficam ressalvados os regimes de ocupação de habitações a título de licença precária, submetidos a legislação especial.

2 — A atribuição de habitações nas situações de emergência previstas no n.º 2 do artigo 15.º pode ser feita nos termos do n.º 1.

### Artigo 42.º

(Entrada em vigor)

O presente diploma entre em vigor no primeiro dia útil do segundo mês seguinte ao da sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de

O Primeiro-Ministro,

O Ministro das Finanças e da Administração Pública,

O Ministro das Cidades, Administração Local, Habitação e Desenvolvimento Regional,

O Ministro da Segurança Social, da Família e da Criança,



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Anexo I

(a que se refere o artigo 4.º)

Tabela A

[a que se refere o artigo 4.º, n.º 2, alínea a)]

Número de dependentes	Correcção do rendimento anual bruto do agregado familiar (RAB)
1	RAB — 1 RMMG
2	RAB — 2 RMMG
3	RAB — 3 RMMG
4	RAB — 4 RMMG
5	RAB — 4,5 RMMG
6	RAB — 5 RMMG
7	RAB — 5,5 RMMG

Em que:

RAB = rendimento anual bruto do agregado familiar

RMMG = retribuição mínima nacional mensal

Tabela B

[a que se refere o artigo 4.º, n.º 2, alínea c)]

Número de elementos do agregado familiar	Tipologia da habitação adequada
1	T0/T1



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

2	T1/T2
3	T2
4	T2/T3
5	T3
6	T3/T4
7	T4
8	T4/T5
9 ou mais	T5

Tabela C

(a que se refere o artigo 4.º, n.º 4)

Número de quartos	Índice de correcção
1	1,10
2	1,20
3	1,30
≥4	1,40

Anexo II

(a que se refere o artigo 7.º, n.º 1)

Número de pessoas do agregado 1	Tipologia da habitação T0 / T1
---------------------------------------	--------------------------------------



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

<b>6. projecto de autorizado o certificado</b>	2	T1 / T2	<b>Ante- decreto-lei que aprova de</b>
	3	T2	
	4	T2 / T3	
	5	T3	
	6	T3 / T4	
	7	T4	
	8	T4 / T5	
	9 ou mais	T5	
<b>habitabilidade</b>			

A Reforma do Arrendamento Urbano impõe a definição de critérios de verificação e de certificação das condições mínimas de habitabilidade, em especial das de salubridade e segurança, enquanto condição *sine qua non* à actualização das rendas dos contratos do pretérito, no âmbito do regime de transição para o novo Regime do Arrendamento Urbano.

Se, por um lado, importa definir um regime específico para a realização das obras, para adequação da qualidade de vida dos portugueses em matéria de condições de segurança e salubridade, torna-se essencial definir os termos e o regime de emissão de um certificado de habitabilidade enquanto documento comprovativo de que os locais arrendados reúnem tais requisitos mínimos, a emitir pelas câmaras municipais com base em vistorias realizadas por peritos que integram listas elaboradas, para o efeito, pelas Ordens dos Engenheiros e Arquitectos.

O presente diploma visa ainda a introdução de um regime de obras destinado a acautelar a efectiva e célere realização, no património habitacional



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

abrangido pelo regime de transição, das obras que se revelem essenciais para assegurar as condições mínimas de habitabilidade.

Neste sentido, são estabelecidas regras específicas de procedimento, numa perspectiva de simplicidade, celeridade e eficiência.

Procurou-se encontrar soluções justas e equilibradas para os casos de diferendo entre senhorio e arrendatário relativamente à necessidade de desocupação do locado para a realização das obras que se revelem necessárias para restabelecer àquele as condições mínimas de habitabilidade.

Nesta linha, entendeu-se imperioso assegurar as condições mínimas de segurança e salubridade dos arrendatários durante a fase de execução de obras, impondo-lhes, quando as circunstâncias assim o determinem, a obrigação de desocupação temporária do locado; simultaneamente, evita-se a ocorrência de situações absurdas em que as obras necessárias não se realizem por motivos injustificados.

A introdução deste certificado visa alcançar objectivos considerados essenciais ao saudável desenvolvimento do mercado habitacional português, pois não só passa a impor a realização de obras que garantam uma vida condigna aos arrendatários abrangidos pela reforma, como também define um patamar mínimo de condições necessárias a uma vivência saudável e segura numa habitação em Portugal no século XXI.

Foram ouvidos os órgãos de governo próprio das regiões autónomas, a Associação Nacional de Municípios Portugueses e a Associação Nacional de Freguesias.

Assim, no uso da autorização legislativa concedida pelo artigo... da Lei n.º [Reg. 24/Prop/2004-PCM/MCALHDR], e nos termos das alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

### Capítulo I

#### Disposições gerais



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

### Artigo 1.º

#### Âmbito e objectivo

O presente diploma visa regular, no âmbito dos arrendamentos urbanos para habitação:

- a) A emissão de certificados de habitabilidade;
- b) A definição das obras necessárias para a sua emissão, o procedimento a adoptar para esse efeito e as consequências que a sua execução implica nas relações contratuais.

### Artigo 2.º

#### Acordo

1 — O senhorio e o arrendatário podem acordar livremente na definição das obras a executar, no prazo, na eventual necessidade de desocupação temporária do edifício durante a execução das obras e na compensação a atribuir ao arrendatário.

2 — O acordo deverá ser reduzido a escrito e poderá ser celebrado quando da realização das vistorias referidas no capítulo anterior.

3 — O acordo deverá ser celebrado conjuntamente com aquele a que alude o artigo 3.º do Decreto-Lei n.º.....[Reg. 03/2004-MCALHDR], se ele implicar a realização de obras pelo senhorio.

4 — O acordo referido nos números anteriores dispensa a emissão de certificado de habitabilidade na transição do arrendamento para o novo regime.

### Artigo 3.º

#### Competência da câmara municipal



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Compete à câmara municipal:

- a) Emitir os certificados de habitabilidade;
- b) Determinar as obras necessárias à emissão do certificado de habitabilidade e o período necessário à sua execução;
- c) Decidir sobre a necessidade de desocupação do locado no decurso das obras.

### Artigo 4.º

#### Formação das decisões da câmara municipal

1 — As decisões da câmara municipal são tomadas com base nos elementos constantes das fichas de verificação, preenchidas com base em vistorias feitas por peritos.

2 — Sempre que da ficha de verificação constem elementos que levem ao indeferimento do pedido de emissão do certificado de habitabilidade, devem ser nela mencionados os dados que permitam habilitar a câmara municipal a tomar posição sobre as questões referidas nas alíneas b) e c) do artigo anterior.

3 — A decisão da câmara municipal de indeferimento do certificado de habitabilidade deve sempre abranger essas questões.

### Artigo 5.º

#### Peritos

1 — Os peritos são engenheiros ou arquitectos inscritos nas respectivas ordens profissionais ou designados pelas câmaras municipais de entre aqueles que integrem os seus quadros de pessoal.



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

2 — As ordens elaboram as listas de peritos e enviam-nas ao Instituto Nacional de Habitação que, por sua vez, as divulgará junto das câmaras municipais.

### Artigo 6.º

#### Ficha de verificação

1 — Da ficha de verificação consta:

- a) Identificação da habitação;
- b) Respostas a quesitos referentes ao edifício e à habitação;
- c) Descrição das respostas negativas aos quesitos, referindo as rectificações que se tornam necessárias;
- d) Eventual necessidade de desocupação da habitação para a execução de obras e sua duração;
- e) Acta da vistoria que inclui a identificação das pessoas presentes e a qualidade em que intervêm, as declarações por elas prestadas, os consensos obtidos e as demais ocorrências relevantes.

2 — O perito deve tirar e juntar à ficha fotografias do prédio e da habitação, designadamente e se possível dos elementos que fundamentem respostas negativas aos quesitos;

3 — A acta é assinada por todas as pessoas presentes, fazendo-se constar os motivos da falta de alguma ou algumas das assinaturas.

### Artigo 7.º

#### Remissão



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

É aplicável às situações previstas neste diploma, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 2.º, 6.º, 7.º, 8.º e 9.º do Decreto-Lei n.º....[Reg. 03/2004-MCALHDR].

### Capítulo II

#### Certificado de habitabilidade

#### Artigo 8.º

##### Certificado de habitabilidade

1 — O certificado de habitabilidade faculta a celebração, ou a transição para o novo regime, de contratos de arrendamento para habitação cujo objecto não disponha de licença de utilização, ou que, dispondo, a sua emissão tenha ocorrido há mais de 20 anos, comprovando que esses locais reúnem, para tal, os requisitos mínimos de segurança e salubridade.

2 — Não podem ser emitidos certificados de habitabilidade com referência a edifícios, ou parte deles, que nunca dispuseram de licença de utilização, quando legalmente exigida.

3 — O certificado de habitabilidade tem um período de validade de oito anos, contados da data da sua emissão.

#### Artigo 9.º

##### Iniciativa

1 — A emissão do certificado de habitabilidade depende da iniciativa do senhorio.

2 — Se se tratar de prédio não arrendado, a iniciativa compete à pessoa ou pessoas com legitimidade para celebrar contratos de arrendamento.



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

### Artigo 10.º

#### Obrigações do arrendatário

1 — O arrendatário deve permitir o acesso ao locado do perito e das demais pessoas a quem este diploma faculta a participação no acto da vistoria.

2 — A não realização da vistoria por facto imputável ao arrendatário tem as seguintes consequências:

a) Cessaçãõ da suspensão do processo de passagem ao Regime dos Novos Arrendamentos Urbanos, se ele já se tiver iniciado;

b) Dispensa, para esse efeito, de certificado de habitabilidade, se o processo ainda não se tiver iniciado.

3 — Nas situações previstas no número anterior, o arrendatário não pode beneficiar de subsídio de renda.

### Artigo 11.º

#### Escolha de perito

1 — O interessado na emissão do certificado de habitabilidade escolhe um perito de entre os constantes da lista referida no n.º 2 do artigo 5.º.

2 — O perito pode aceitar ou recusar livremente a realização da vistoria.

3 — Compete à câmara municipal a designação de peritos a pedido dos interessados que tenham visto recusadas duas ou mais nomeações.

4 — O perito designado pela câmara municipal só pode recusar a realização da vistoria se invocar causas de escusa, designadamente:

a) Distância superior a 70 Km entre o local de trabalho do perito e o local objecto da perícia;



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

b) Parentesco na linha recta ou até ao quarto grau da linha colateral com o senhorio ou com o arrendatário.

5 — Compete à câmara municipal apreciar e decidir os pedidos de escusa.

### Artigo 12.º

#### Elementos a fornecer ao perito

O interessado deve:

a) Fornecer ao perito a sua identificação e do arrendatário, se existir, a identificação do prédio, parte do prédio ou fracção autónoma e a data, ainda que aproximada, da sua construção;

b) Entregar-lhe cópia da licença de utilização, se exigida e quando emitida há mais de 20 anos e cópia do contrato de arrendamento, se existir;

c) Acertar com o perito a data da realização da vistoria.

### Artigo 13.º

#### Procedimento se existir arrendamento

1 — Tratando-se de prédio arrendado, o senhorio notifica o arrendatário da sua pretensão de obter um certificado de habitabilidade, comunicando-lhe:

a) A identificação do perito e o número que lhe corresponde na lista oficial;

b) O dia e hora da realização da vistoria;

c) A identificação de outras pessoas que participam na vistoria.



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

2 — O arrendatário pode invocar justo impedimento para essa data desde que, simultaneamente, sugira três datas alternativas que não se afastem da proposta mais de 20 dias.

3 — Na situação prevista no número anterior, o senhorio escolhe uma das datas propostas e dela notifica o perito e o arrendatário.

4 — Qualquer uma das partes pode solicitar à junta de freguesia a designação de um representante para participar no acto da vistoria.

### Artigo 14.º

#### Vistoria

1 — A vistoria realiza-se em dia útil, num horário compreendido entre as 9 e as 18 horas, salvo acordo em contrário.

2 — Na vistoria pode participar o senhorio e o arrendatário bem como técnicos da confiança deste.

3 — O perito e o representante da junta de freguesia devem informar as partes e com elas colaborar no sentido de serem ultrapassadas divergências e obtidos consensos.

4 — Serão entregues ou remetidas cópias da ficha de verificação ao senhorio e ao arrendatário, se eles o solicitarem.

### Artigo 15.º

#### Adiamento

1 — A realização da vistoria só pode ser adiada por uma vez, devendo o perito fazer constar da acta o facto e as razões que justificam o adiamento.

2 — Nas situações previstas no número anterior o perito designa imediatamente nova data e dela notifica verbalmente o senhorio e o arrendatário, se estes estiverem presentes, fazendo constar da acta esse facto;



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

caso contrário, compete ao senhorio a notificação do arrendatário da nova data, após combinação da mesma com o perito.

### Artigo 16.º

#### Actos subsequentes

1 — Logo após a realização da vistoria, o perito entrega o processo na câmara municipal.

2 — A câmara municipal verifica se a ficha e a acta estão completa e correctamente preenchidas, notificando o perito para, no prazo de cinco dias, as completar ou corrigir quaisquer deficiências.

4 — Com base nas informações constantes da ficha, a câmara municipal emite, em cinco dias, parecer, no sentido de ser ou não de emitir certificado de habitabilidade, notificando o senhorio e o arrendatário para, no prazo de 10 dias requererem, querendo, nova vistoria.

6 — Decorrido esse prazo sem que seja requerida nova vistoria, tem-se por confirmado o parecer referido no n.º 4 e, se ele for positivo, é emitido o certificado de habitabilidade.

7 — Não pode ser emitido certificado de habitabilidade em caso de resposta negativa a qualquer um dos quesitos referidos no n.º 1, alínea b) do artigo 6.º.

### Artigo 17.º

#### Nova vistoria

1 — O senhorio e o arrendatário podem requerer à câmara municipal a realização de nova vistoria desde que justifiquem as razões da sua discordância com o resultado da anterior.



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

2 — No requerimento deve obrigatoriamente ser designado o nome de um perito.

3 — A nova vistoria é realizada por uma comissão composta por três peritos, sendo um designado por cada parte de entre os constantes da lista oficial, e o outro pela câmara municipal.

4 — Se a parte requerida não indicar perito, compete à câmara municipal a designação dos outros dois.

5 — Os peritos designados pela câmara municipal podem integrar a lista oficial ou fazer parte dos seus quadros de pessoal.

6 — Segue-se o disposto nos n.ºs 3, 4 e 5 do artigo 11.º e artigos 13.º a 16.º, com as necessárias adaptações e com as seguintes alterações:

a) O processo corre na câmara municipal a quem compete a sua promoção e a realização de todas as notificações;

b) No acto da vistoria intervém um jurista designado pela Ordem dos Advogados cuja função é a de presidir à comissão, mas sem direito a voto, analisar os aspectos jurídicos relevantes, promover a celebração de acordos entre as partes e elaborar a acta;

c) A segunda vistoria pode ser substituída pelo exame dos elementos recolhidos na primeira, se a comissão entender que eles são suficientes para fundamentarem uma decisão conscienciosa.

d) Qualquer dos peritos pode votar vencido no preenchimento da ficha de verificação;

e) Não participa o representante da junta de freguesia.

7 — A decisão da câmara municipal não pode contrariar o conteúdo das perícias se ambas forem concordantes.



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

### Procedimento no caso de não existir contrato de arrendamento

Se não existir contrato de arrendamento seguir-se-á, com as necessárias adaptações, o referido nos artigos anteriores.

#### Artigo 19.º

##### Faculdade conferida ao arrendatário

1 — Os arrendatários cujas habitações deixem de reunir condições mínimas de salubridade e segurança podem comprovar esse facto através procedimento previsto neste capítulo.

2 — A faculdade conferida no número anterior só pode ser usada decorridos que sejam dois anos sobre a data da emissão do certificado de habitabilidade.

3 — A verificação do pressuposto referido no n.º 1 implica a caducidade do certificado anteriormente emitido e obrigação do senhorio de executar, de imediato, as obras necessárias a nova emissão e de indemnizar o arrendatário por todos os prejuízos sofridos.

### Capítulo III

#### Obras necessárias à emissão do certificado de habitabilidade

#### Artigo 20.º

##### Âmbito

1 — As disposições constantes deste capítulo têm como objecto a execução de obras, a cargo do senhorio, em edifícios arrendados para habitação e necessárias para a emissão de certificado de habitabilidade.



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

2 — Ficam excluídas, porém, as obras sujeitas a licença ou autorização municipal.

### Artigo 21.º

#### Obrigações do senhorio

Constituem obrigações do senhorio:

- a) Executar as obras no prazo estabelecido;
- b) Atribuir ao arrendatário uma verba compensatória pela desocupação do edifício, se ela se tornar necessária para a execução das obras;
- c) Indemnizar o arrendatário pelos prejuízos culposamente causados pela execução das obras.

### Artigo 22.º

#### Obrigações do arrendatário

Constituem obrigações do arrendatário:

- a) Facultar ao senhorio o acesso ao edifício para a execução das obras;
- b) Desocupar temporariamente o edifício se essa execução o implicar.

### Artigo 23.º

#### Desocupação temporária

1 — Tornando-se necessária a desocupação do edifício para a execução das obras, o senhorio fica obrigado a pagar ao arrendatário uma compensação para despesas de realojamento e de transporte.



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

2 — Essa compensação corresponderá ao montante da renda base condicionada aplicável ao local arrendado multiplicado pelo número de meses que a ocupação durar, acrescido de quatro.

3 — Contra a entrega do locado, o senhorio pagará ao arrendatário o montante referido no número anterior, calculado com referência ao período fixado pela câmara municipal nos termos do artigo 3.º.

4 — O arrendatário pode exigir que o senhorio preste caução desse montante, aplicando-se, então, o disposto no artigo 9.º do Decreto-Lei n.º... [Reg. 03/2004-MCALHDR].

5 — A compensação pode ser parcial ou totalmente substituída pelo fornecimento pelo senhorio ao arrendatário de habitação alternativa, se ambas as partes nisso concordarem.

6 — O contrato de arrendamento considera-se suspenso durante o período de abandono do locado para execução das obras.

7 — Se houver diferença entre os períodos referidos nos n.ºs 2 e 3, o acerto dos pagamentos deles dependentes faz-se na data da cessação da suspensão.

### Artigo 24.º

#### Notificação da data do início das obras

1 — Estabelecidos, por acordo ou por decisão da câmara municipal, os pontos referidos no n.º 1 do artigo 2.º, o senhorio notifica o arrendatário da data do início das obras.

2 — A notificação deve ser feita com a antecedência mínima de 90 ou 30 dias sobre essa data, conforme se torne necessário ou não o abandono do locado pelo arrendatário.

### Artigo 25.º



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

### Consequências do não abandono do locado

1 — Se o arrendatário se recusar a abandonar o locado, o senhorio comunica o facto à câmara municipal, requerendo que esta proceda ao despejo administrativo.

2 — Se a câmara municipal não o executar no prazo de 30 dias, tem aplicação o disposto no artigo 24.º, n.º 1.

### Artigo 26.º

#### Inexecução ou atrasos nas obras por facto imputável ao arrendatário

1 — Se as obras não forem executadas pelo facto de o arrendatário não desocupar o edifício, não facultar a entrada nele ou por outro facto que lhe seja imputável, terá aplicação o disposto no artigo 10.º, n.ºs 2 e 3.

2 — Se, pelos mesmos factos, houver atrasos superiores a 30 dias, eles poderão ser descontados nos prazos que estiverem em curso e exigidos os montantes correspondentes às eventuais diferenças de rendas.

### Artigo 27.º

#### Inexecução ou atrasos nas obras imputáveis ao senhorio

1 — Em caso de desocupação do local arrendado, se por facto imputável ao senhorio, as obras não forem executadas no prazo estabelecido, este pagará ao arrendatário uma indemnização correspondente à renda base condicionada aplicável ao local arrendado, ou à renda em vigor se for superior, no primeiro mês, a duas rendas no segundo mês, a três rendas no terceiro mês, a quatro rendas no quarto mês e a cinco rendas no quinto mês e nos meses seguintes.



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

2 — Se se verificarem atrasos superiores a 60 dias no início ou no termo das obras, poderá o arrendatário optar pela reocupação imediata do local arrendado.

3 — Para os efeitos do disposto no número anterior constituirá título executivo a comunicação ou comunicações do senhorio que contenham o prazo de execução das obras e a data do seu início.

4 — Reocupado o local, pode o arrendatário realizar ou completar as obras a que o senhorio se tinha proposto e compensar o seu custo e o montante dos prejuízos que a actuação do senhorio lhe causou com o valor das rendas vincendas, até integral pagamento.

5 — Na situação prevista no número anterior, o senhorio apenas pode exigir a passagem ao novo regime decorridos que sejam cinco anos sobre a data da reocupação.

6 — O arrendatário goza de direito de retenção, em primeiro lugar, sobre o prédio ou fracção onde se situa o local arrendado, pelo pagamento da indemnização referida no n.º 2 e pelo custo das obras referidas no n.º 5.

### Capítulo IV

#### Disposições finais

#### Artigo 28.º

#### Delegação de poderes

As câmaras municipais podem delegar nas juntas de freguesia os poderes que lhes são atribuídos neste diploma.

#### Artigo 29.º

#### Comunicações



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

As câmaras municipais remeterão:

- a) Ao Instituto Nacional de Habitação cópias de todas as fichas de verificação e dos certificados de habitabilidade que emitam;
- b) Às ordens informação sobre as queixas e reclamações com incidência na actuação dos profissionais respectivos;
- c) Às Ordens dos Arquitectos e dos Engenheiros informação sobre os casos em que a segunda vistoria conduza a resultados diferentes da primeira.

### Artigo 30.º

Normas a fixar por portaria

Constará de portaria do Ministro das Cidades, Administração Local, Habitação e Desenvolvimento Regional:

- a) A definição dos requisitos para emissão do certificado de habitabilidade;
- b) A aprovação dos modelos de impressos do requerimento para a emissão do certificado de habitabilidade e das fichas de verificação;
- c) A fixação do montante das taxas a pagar pela realização das vistorias e a responsabilidade pelo seu pagamento.

### Artigo 31.º

Entrada em vigor

Este diploma entra em vigor no primeiro dia útil do segundo mês seguinte ao da data da sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

O Primeiro-Ministro,  
O Ministro das Finanças e da Administração Pública,  
O Ministro das Cidades, Administração Local, Habitação e  
Desenvolvimento Regional,  
O Ministro da Justiça,

### **7. Ante-projecto de decreto-lei autorizado que cria a base de dados da habitação**

No âmbito da Reforma do Arrendamento Urbano promovida pelo Governo, foi atribuída ao Instituto Nacional de Habitação a responsabilidade e competência para o desempenho das funções de regulação, fiscalização e garantia da qualidade do património habitacional do País.

Para assegurar o cabal desempenho das suas funções de regulação, entendeu-se imprescindível dotar o INH dos meios necessários, nomeadamente atendendo às suas funções de fiscalização da correcta atribuição do apoio social à habitação.

Assim, com o objectivo de permitir o correcto acompanhamento, verificação e fiscalização do cumprimento do disposto nos diplomas legais que estabelecem os critérios de atribuição dos apoios sociais à habitação, o presente diploma prevê a criação de uma base de dados da habitação e atribui ao Instituto Nacional da Habitação a responsabilidade pelo estabelecimento das regras para o tratamento e a interconexão dos dados constantes das informações a prestar, para efeitos de atribuição de subsídio de renda, de incentivo ao arrendamento por jovens e de habitação social, quer pelos requerentes quer pelos beneficiários.



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Será da maior utilidade, em termos de fiscalização, que a Direcção-Geral de Impostos, a Inspeção-Geral de Finanças e os Centros Distritais de Solidariedade e Segurança Social possam aceder aos dados constantes da Base de Dados da Habitação, para efeitos de interconexão dos mesmos.

Igualmente, o Instituto Nacional de Habitação poderá aceder às bases de dados da Direcção-Geral de Impostos, para efeitos de verificação da existência de prédios urbanos inscritos em nome dos requerentes ou beneficiários do subsídio de renda, dos elementos dos agregados familiares inscritos nas listas de atribuição de habitação social ou dos requerentes e beneficiários do incentivo ao arrendamento por jovens.

Quanto às entidades locadoras de habitação social com renda apoiada, poderão requerer ao Instituto Nacional de Habitação informação relativa aos elementos dos agregados familiares, incluindo informação referente à propriedade ou compropriedade de imóveis para habitação, para efeitos de fiscalização e de impedimento de duplicação de atribuição de apoio social.

Por último, o Instituto Nacional de Habitação, enquanto entidade reguladora e responsável pela criação e gestão da base de dados da habitação, será autorizado, através de processamento informático, a relacionar os dados constantes da referida base de dados com os dados dos seus próprios sistemas informáticos, para efeitos do estritamente indispensável à confirmação da informação relevante para atribuição de subsídio de renda, de habitação social ou do incentivo ao arrendamento por jovens, bem como para evitar a duplicação de apoios atribuídos ou a atribuir.

Foram ouvidos os órgãos de governo próprio das regiões autónomas e a Comissão Nacional de Protecção de Dados.

Assim, no uso da autorização legislativa concedida pelo artigo ... da Lei n.º [Reg. 24/Prop/2004-PCM/MCALHDR], e nos termos das alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

### Artigo 1.º

#### Objecto e âmbito

1 — O presente diploma estabelece as regras gerais a que deve obedecer o tratamento e a interconexão dos dados constantes das informações a prestar, para efeitos de atribuição de subsídio de renda, de incentivo ao arrendamento por jovens e de habitação social, respectivamente:

- a) Pelos requerentes e beneficiários de subsídio de renda, incluindo as informações referentes aos elementos do respectivo agregado familiar;
- b) Pelos requerentes e beneficiários do incentivo ao arrendamento por jovens;
- c) Pelos agregados familiares inscritos nas listas de atribuição de habitação social em regime de renda apoiada.

2 — A recolha e o tratamento dos dados previstos no presente diploma visam permitir o acompanhamento, verificação e fiscalização do cumprimento do disposto nos Decretos-Leis n.º ..., n.º ... e n.º...

### Artigo 2.º

#### Criação da Base de Dados da Habitação

1 — É criada uma base de dados junto do Instituto Nacional de Habitação, entidade à qual é cometida a responsabilidade pelo respectivo tratamento, na prossecução das suas competências de regulação do sector da habitação.

2 — São titulares dos dados os requerentes e beneficiários do subsídio de renda, incluindo os elementos dos respectivos agregados familiares, bem como os requerentes e beneficiários do incentivo ao arrendamento por jovens e



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

os agregados familiares inscritos nas listas de atribuição de habitação social em regime de renda apoiada.

### Artigo 3.º

#### Dados objecto de tratamento

1 — As categorias de dados objecto de tratamento são as fixadas nos artigos ...º do Decreto-Lei n.º ... [Reg. 05/2004-SEH], e no artigo ...º do Decreto-Lei n.º ... [Reg. 06/2004-SEH], designadamente os dados que se mantêm constantes e os passíveis de alteração ao longo do período de atribuição do subsídio de renda ou da habitação social.

2 — Os dados referidos no número anterior poderão ser recolhidos da documentação a facultar, nos termos dos respectivos diplomas de aprovação:

- a) Aos Centros Distritais de Solidariedade e Segurança Social pelos beneficiários e requerentes de subsídio de renda;
- b) Ao Instituto Nacional de Habitação pelos requerentes e beneficiários do incentivo ao arrendamento por jovens;
- c) Às respectivas entidades locadoras pelos agregados inscritos nas listas de atribuição de habitação social.

### Artigo 4.º

#### Transmissão de dados

1 — Os Centros Distritais de Solidariedade e Segurança Social e as entidades locadoras previstas no Decreto-Lei n.º... [Reg. 06/2004-SEH], devem transmitir ao Instituto Nacional de Habitação todos os dados de que disponham relativos à concessão do subsídio de renda e atribuição de habitação social



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

com renda apoiada, para efeitos de compilação da base de dados prevista no presente diploma.

2 — A transmissão da informação prevista no número anterior é efectuada por via electrónica, sendo assegurada a autenticação das entidades bem como o controlo de acesso entre os sistemas informáticos intervenientes.

3 — O acesso aos dados só é permitido a pessoas devidamente credenciadas pelas entidades intervenientes, mediante atribuição de código de utilizador e de palavra-passe.

### Artigo 5.º

#### Acesso a dados da habitação

1 — A Direcção-Geral de Impostos, a Inspecção-Geral de Finanças e os Centros Distritais de Solidariedade e Segurança Social podem aceder aos dados constantes da Base de Dados da Habitação, para efeitos de interconexão dos mesmos.

2 — O Instituto Nacional de Habitação pode aceder às bases de dados da Direcção-Geral de Impostos, para efeitos de verificação da existência de prédios urbanos inscritos em nome dos requerentes ou beneficiários do subsídio de renda, dos elementos dos agregados familiares inscritos nas listas de atribuição de habitação social ou dos requerentes e beneficiários do incentivo ao arrendamento por jovens.

3 — As entidades locadoras previstas no Decreto-Lei n.º ... [Reg. 06/2004-SEH], podem requerer ao Instituto Nacional de Habitação informação relativa aos elementos dos agregados familiares, incluindo informação referente à propriedade ou compropriedade de imóveis para habitação, para efeitos de fiscalização e de impedimento de duplicação de atribuição de apoio social.



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

### Artigo 6.º

#### Interconexão de dados pelo INH

1 — O Instituto Nacional de Habitação fica autorizado, através de processamento informático, a relacionar os dados regulados no presente diploma com os dados dos seus próprios sistemas informáticos, para efeitos do estritamente indispensável à confirmação da informação relativa à composição e aos rendimentos dos agregados familiares relevantes para atribuição de subsídio de renda, de habitação social ou do incentivo ao arrendamento por jovens, bem como para evitar a duplicação de apoios atribuídos ou a atribuir.

2 — É vedado ao Instituto Nacional de Habitação utilizar os dados a que aceda nos termos do presente diploma para qualquer fim diverso do fixado no número anterior.

3 — Em caso de verificação de divergência entre os elementos declarados referentes à composição e aos rendimentos e os constantes dos sistemas informáticos do Instituto Nacional de Habitação, da Direcção-Geral dos Impostos ou dos Centros Distritais de Solidariedade e Segurança Social, cada uma das entidades referidas no presente número deverá comunicar tal facto às restantes.

### Artigo 7.º

#### Medidas de segurança

1 — A transmissão da informação é efectuada por via electrónica, sendo assegurada a autenticação das entidades bem como o controlo de acesso entre os sistemas informáticos intervenientes.

2 — O acesso aos dados só é permitido a pessoas devidamente credenciadas pelas entidades intervenientes, mediante atribuição de código de utilizador e de palavra-passe.



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

### Artigo 8.º

#### Direito de acesso e rectificação

1 — É reconhecido o direito de acesso dos titulares às informações que lhes digam respeito registadas na base de dados referida no presente diploma, nos termos do n.º 1 do artigo 11.º da Lei n.º 67/98, de 26 de Outubro, devendo o Instituto Nacional de Habitação facultar este acesso no prazo de 10 dias a contar da data de entrada do respectivo requerimento.

2 — O titular dos dados tem direito a exigir a correcção das informações inexactas e o complemento das total ou parcialmente omissas.

3 — A prova da inexactidão cabe aos titulares quando a informação tenha sido fornecida por eles próprios ao Centro Distrital de Solidariedade e Segurança Social da área da sua residência ou às respectivas entidades locadoras, bem como quando não tenham cumprido a obrigação legal de comunicar qualquer alteração que tenha ocorrido.

4 — Nas situações previstas nos n.ºs 2 e 3 do presente artigo, deve o Instituto Nacional de Habitação promover para que seja dada satisfação ao requerimento do titular dos dados ou comunicar-lhe o que tiver por conveniente no prazo de 30 dias.

### Artigo 9.º

#### Sigilo

Os responsáveis pelo tratamento dos dados, bem como todas as pessoas que, no exercício das suas funções, tenham conhecimento dos dados pessoais tratados ao abrigo do presente diploma, ficam obrigados a sigilo profissional, mesmo após o termo das suas funções.



**ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA**

Artigo 10.º

Direito subsidiário

Em tudo o que não estiver expressamente regulado no presente diploma é aplicável o disposto na Lei n.º 67/98, de 26 de Outubro.

Artigo 11.º

Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor no primeiro dia útil do segundo mês seguinte ao da data da sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de

O Primeiro-Ministro,

O Ministro das Finanças e da Administração Pública,

O Ministro das Cidades, Administração Local, Habitação e  
Desenvolvimento Regional,

O Ministro da Segurança Social, da Família e da Criança,