PROJECTO DE LEI N.º 505/IX
REGIME JURÍDICO DO ARRENDAMENTO URBANO PARA HABITAÇÃO

Exposição de motivos

1 — O Bloco de Esquerda, considerando as enormes injustiças e incoerências do Regime do Arrendamento Urbano em vigor, submete à apreciação da Assembleia da República o presente projecto de lei que altera profundamente os princípios norteadores do arrendamento urbano para a habitação bem como os apoios do Estado às famílias carenciadas.

O actual regime jurídico do arrendamento urbano, foi então anunciado como uma «reforma indispensável» para alterar «aspectos estruturais do arrendamento urbano, facilitando a dinamização do mercado da habitação» (preâmbulo do Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro). A verdade é que, após mais de uma década de aplicação daquele regime, e apesar das alterações entretanto aprovadas, é fácil constatar que os objectivos essenciais de política de habitação que presidiram à sua aprovação não foram alcançados.

Logo, se a legislação produzida não atingiu os objectivos de política que se propôs atingir, impõe-se a sua revisão. Revisão que, necessariamente, deverá incidir sobre os aspectos relativamente aos quais o diploma em vigor falhou claramente, a saber:

● Na dinamização do mercado do arrendamento;
● Na recuperação e reabilitação do parque habitacional degradado;
● Na fiscalização do estado dos prédios e numa pretensa maior capacidade de acção das autarquias sobre o parque habitacional existente;
● Na maior transparência e celeridade nos processos relacionados com a cessação ou resolução do contrato de arrendamento;
● Numa adequada política fiscal, susceptível de constituir «um incentivo importante para a dinamização do mercado de arrendamento» (preâmbulo do Decreto-Lei n.º 321-B/90).

2 — Em boa verdade, o diploma que define o actual regime jurídico do arrendamento urbano não deu resposta efectiva ao que se propunha resolver: «contribuir para o cumprimento dum preceito constitucional – o direito à habitação» (*ibid*).

Na realidade, continua a haver falta de casas em Portugal, apesar de, segundo o último Census de 2001, existirem 544 000 fogos vagos (+ 23,5% que em 1991), e quase um milhão de casas para uso sazonal ou secundário (+40% que em 1991), ou seja, no conjunto, 30% de todo o parque habitacional edificado que não é utilizado a título permanente.

Na prática, os 3,65 milhões de famílias distribuem-se por 3,55 milhões de casas, o que significa, nestas condições, e desde logo uma diferença de cerca de 100 000 casas, independentemente da questão de saber quantos desdobramentos familiares se justificarão para satisfazer as novas necessidades de habitação. Essas necessidades, podem identificar-se com recurso ao indicador construído pelo INE no âmbito do Census 2001, relativo à sobrelotação dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, os quais revelavam, nesse ano, um défice de 569 000 alojamentos (16% do total).

3 — Está-se, assim, perante uma situação algo paradoxal, que é a existência física de mais de meio milhão de casas vagas e de um número muito semelhante de necessidades de alojamentos familiares por satisfazer. A que se devem estes desequilíbrios?

Para o Bloco de Esquerda, a duas razões, fundamentalmente:

● À prática de preços especulativos quer nas habitações para venda (+ de 100 000), quer nas existentes no mercado de arrendamento (+ de 80 000);

● À degradação progressiva, e visando igualmente fins especulativos especialmente sobre os terrenos, de milhares de casas abandonadas, que não estão em nenhum mercado de habitação e, na verdade, aguardam o seu próprio colapso para que os seus proprietários satisfaçam as ganâncias de especuladores usurários.

Esta situação é, do ponto de vista social, completamente indesejável. De acordo com o texto constitucional, o Estado está obrigado a regular a satisfação dos direitos mais elementares da população, entre os quais se encontra o direito à habitação. Essa regulação traduz-se, entre outros, na aplicação de um regime jurídico do arrendamento que, precisamente, funcione como um instrumento duma política de habitação voltada para a sua plena satisfação, através, em particular, do combate à especulação imobiliária, a qual constitui flagrante violação do quadro normativo geral do exercício dos direitos num regime democrático.

4 — O actual regime do arrendamento já provou que não serviu para corrigir os males estruturais de que padece a habitação no país. Em particular, não serviu para favorecer o reequilíbrio dos diversos mercados de habitação, nomeadamente o da compra/venda e o do arrendamento.

Em 2001, de um total de 5,019 milhões de alojamentos clássicos, 53,5% eram ocupados pelos próprios proprietários e 17,1% propriedade de outras entidades públicas e privadas, 18,4% constituíam residências sazonais ou secundárias e 10,8% estavam vagos. De entre os fogos ocupados, o mercado de arrendamento representava apenas 20,8% desse total, valores estes que estão em flagrante contraste com o que se passa na maior parte dos países da União e confirmam um perfil perfeitamente atípico do mercado habitacional em Portugal.

Segundo estudo sectorial desenvolvido pela AECOPS, «a média actual de habitações arrendadas situa-se nos 39% para o conjunto dos países da União Europeia», ou seja, quase o dobro da importância relativa que, entre nós, o mesmo mercado de arrendamento tinha em 2001.

Mas estas não são as únicas distorções do mercado de arrendamento em Portugal. De acordo com os dados divulgados pela Associação dos Inquilinos Lisbonenses (AIL), no espaço dos últimos 20 anos (1985-2004), as rendas aumentaram +353% em Lisboa, sendo porventura mais grave o facto de o nível das rendas praticadas, nas habitações com arrendamentos posteriores a 1970, se situarem em patamares que relevam mais da prática da especulação imobiliária do que a remuneração justa de um investimento em capital imobiliário.

Como é sabido, tudo isto acontece porque a própria valorização do capital imobiliário não se repercute no valor de inscrição na matriz predial, não tem nada a ver com ele mas sim com as tendências especulativas do mercado, alimentado pela carência de habitações e pelo envelhecimento e degradação progressiva do parque habitacional, nos principais centros urbanos.

Qualquer alteração do regime jurídico do arrendamento urbano para ser justa e equitativa tem de começar por reconhecer a importância desta questão e adoptar os critérios que o permitam corrigir, de forma a garantir, ao mesmo tempo, princípios de ordenamento claros na evolução futura do mercado de habitação, em especial, no mercado de arrendamento.

5 — O presente projecto de lei propõe-se ir ao encontro de novos princípios no ordenamento do mercado de arrendamento na sequência da reavaliação extraordinária de todas as habitações, introduzida, a partir de 2004, pelo Imposto Municipal sobre os Imóveis (IMI).

O conceito proposto é o de que a determinação das rendas fique associada a uma remuneração do valor do capital imobiliário inscrito na matriz de registo predial, por um período determinado – cinco anos – e que se considera ajustado para promover um processo de capitalização comparado ao praticável no mercado de capitais, para este tipo de investimentos

de longa maturação. Esta remuneração que, na prática, deve tomar como referência a média das praticadas no mercado de habitação.

A taxa de referência resultante deve ser aproximada de um valor constante para cada período de cinco anos, tendo em vista o apuramento do rendimento associado ao valor de cada fracção, devendo a sua fixação anual constar de portaria do Ministério das Finanças, usando uma taxa de juro de referência. Num futuro que se acredita seja breve, e com a aprovação dum novo Código de Avaliação da Propriedade Imobiliária (prometido pelo Governo de Durão Barroso para os próximos três anos), espera-se que essa avaliação passe a estar cada vez mais ligada ao seu valor real de mercado. Em qualquer caso desde já, esta regra conduz os proprietários a registarem os valores reais dos seus imóveis, com evidentes vantagens para a verdade dos mercados e do fisco.

As habitações que ficarem incluídas no regime de renda condicionada permitirão, a cada titular de prédio urbano ou fracção, o rendimento que resultar dos limites estabelecidos na lei.

Deste modo, e exceptuando a revisão ordinária e anual das rendas, que passará a ser determinada pela evolução do Índice de Preços no Consumidor (Total nacional, com habitação) do Instituto Nacional de Estatística (INE), para o mês correspondente ao da entrada em vigor do respectivo contrato de arrendamento, as rendas apenas poderão ser alteradas quando se proceder à reavaliação de cada prédio ou fracção.

A cada locador colocam-se, portanto, duas opções relativamente à fracção ou ao prédio que possui para arrendamento:

● Ou opta por um regime de arrendamento livre, onde não existem quaisquer condicionantes para a fixação do valor da renda;

● Ou opta por um regime de renda condicionada, no qual o valor da renda está condicionada ao seu valor matricial e a uma remuneração máxima definida nos termos do parágrafo anterior, sendo ainda a tal conduzido nas situações descritas na lei.

Da mesma maneira, o locatário defronta-se igualmente com duas opções para o arrendamento habitacional:

● Ou opta por uma habitação em regime de renda livre, segundo um contrato estabelecido com o locador, nos termos definidos pelo presente projecto de lei, e, neste caso, não lhe será possível ser abrangido por qualquer esquema de subsídio da renda;

● Ou opta por uma habitação em regime de renda condicionada, nos termos definidos pelo presente diploma, e, neste caso, poderá candidatar-se à obtenção de apoios e subsídios de renda desde que preencha as respectivas condições de acesso.

6 — A proposta de diploma também procura intervir do lado da procura do mercado habitacional, isto é, do lado das famílias. Aqui, o efeito esperado de qualquer reforma equilibrada é, basicamente, determinar rendas mais baixas para os arrendamentos mais recentes e rendas mais elevadas para os arrendamentos mais antigos, o que torna indispensável a protecção segura das famílias carenciadas ou em dificuldades.

O Bloco de Esquerda está consciente desta questão, extremamente sensível, mas o que nos determina são razões de equidade e de justiça social. A equidade obriga a intervir no mercado da habitação para combater a especulação imobiliária que atinge especialmente as famílias mais jovens, as quais arrendaram casas mais recentemente a preços completamente exorbitantes ou então foram «atiradas» para os subúrbios mais profundos e afastados dos locais de trabalho ou de estudo. A justiça social impõe o dever de proteger as famílias do grave impacte que um aumento de rendas poderia ter, se não se atendesse à necessidade de se definirem apoios financeiros às famílias carenciadas face ao pagamento das novas rendas e

se, além disso, não se definissem cláusulas de salvaguarda que garantam a própria sobrevivência do agregado familiar.

Assim, o Bloco de Esquerda, com este diploma, pretende que sejam aplicados dois tipos de apoio directo às famílias de arrendatários:

● Em primeiro lugar isentar de qualquer custo pela revisão de renda todos os agregados familiares que, em função das características que o constituem (2, 3 ou mais pessoas), não atinjam um rendimento bruto anual 1,5, 2 ou 2,5 vezes o equivalente ao salário mínimo nacional anual, sendo a actualização da renda suportada pelo Estado;

● Em segundo lugar, assegurar a todas as famílias portuguesas de baixos rendimentos, em posição de arrendatárias, que a respectiva taxa de esforço em matéria de arrendamento não pode, em nenhum caso, ultrapassar no máximo os 10 ou 15% do seu rendimento anual mensualizado. O Estado concederá uma subsidiação directa a cada agregado no valor da diferença para pagamento da renda, nos casos do regime condicionado.

Para tanto, deverá ser constituído, no âmbito do Instituto Nacional de Habitação um fundo de solidariedade para o arrendamento, aberto à candidatura de todas as famílias residentes e tendo em vista assegurar a concessão de subsídios de renda por forma a que, a cada família, não seja exigido maior esforço do que o considerado «socialmente admissível» e medido pela taxa de esforço referida anteriormente.

«Socialmente admissível» significa também que o próprio processo de atribuição de subsídios possa ser avaliado socialmente, o que equivale a garantir transparência e possibilidade de fiscalização permanente por parte do Estado, ou seja, por parte de quem tem a responsabilidade de assegurar o cumprimento de padrões de justiça social em matéria de habitação e, em concreto, a atribuição de subsídios de renda. Para tanto, o diploma introduz um mecanismo de controlo automático, consagrando a possibilidade de acesso por parte da administração fiscal à informação bancária de quem beneficia desses subsídios.

7 — Neste contexto, o diploma propõe que se deixe de considerar como uma categoria distinta em relação à natureza do arrendamento a designada «renda apoiada» que era praticada, sobretudo, nos bairros sociais. Na prática, alarga-se o anterior conceito de «renda apoiada» a todas as famílias necessitadas, desde que a habitação esteja abrangida pelo regime de renda condicionada. Todas as famílias de baixos rendimentos cuja taxa de esforço para o pagamento da renda ultrapasse um determinado limiar, considerado socialmente aceitável — 10% a 15% do rendimento disponível do agregado familiar conforme o mesmo seja inferior ou superior a dois salários mínimos —, poderão vir a ser apoiadas pelo Estado. O princípio constitucional do direito à habitação para todos tem assim, desta forma, uma tradução concreta para o caso do arrendamento urbano.

Até agora, as chamadas «rendas apoiadas», que deveriam ser a expressão de um apoio social do Estado às famílias carenciadas, elevam-se a níveis que têm muito pouco de «social», atingindo-se, em muitos casos, valores da ordem dos 400-500 euros de renda mensal. Isto acontece em habitações propriedade do IGAPHE, relativamente às quais os residentes não dispõem dos direitos, por exemplo, equivalentes aos de um simples arrendatário, o que implica situações de absoluta precariedade de habitação em termos de futuro. O Estado, seja através da administração central seja através das autarquias, mantém com aqueles uma relação paternalista, sujeita a decisões administrativas, muitas vezes, totalmente arbitrárias, e obrigando largos milhares de famílias a uma relação de dependência autocrática e sem quaisquer direitos.

Em resultado da aplicação do presente diploma, todas essas situações são reconduzidas à situação de arrendatárias, em que o senhorio é o Estado, chame-se ele administração central ou a própria autarquia. A renda insere-se no regime do arrendamento condicionado e o seu

valor técnico deve, como em relação a qualquer outro prédio ou fracção, estar ligado à sua inscrição na matriz predial.

Competirá à entidade do Estado proprietária desses edifícios proceder à avaliação dos referidos prédios, nos termos do regime em vigor estabelecido para o Imposto Municipal de Imóveis, e devendo naturalmente ter em atenção, na ponderação dos diversos parâmetros, que, no caso vertente, se trata de fogos inseridos em bairros sociais e, em muitos casos, num estado adiantado de degradação e que importa recuperar.

Por sua vez, as famílias serão apoiadas no pagamento das rendas respectivas nos termos que o diploma propõe, recebendo mensalmente, se necessário, o respectivo subsídio para solver a renda «técnica» devida.

8 — Outro aspecto em que o presente diploma intervém é na natureza e constituição do próprio mercado do arrendamento. Das 543 777 habitações devolutas, contabilizadas no Census de 2001, apenas 80 094 estavam colocadas no mercado de arrendamento (14,7%), sendo que 105 415 estavam para venda (19,4%) e todas as restantes 358 268 estavam pura e simplesmente devolutas (65,9%).

Ou seja, cerca de dois terços daqueles prédios estão votados ao abandono, à espera que caiam de podre e naturalmente envolvidos em negócios apetecíveis de especulação sobre o valor dos terrenos onde estão implantados. Segundo as próprias estatísticas nacionais, 255 mil edifícios (8,1% do total) estão num estado de degradação total, necessitando de grandes reparações ou numa situação próxima do colapso, e dos 3,16 milhões de prédios existentes, 41% necessitam de reparações com maior ou menor urgência.

O efeito desta situação é bem visível em muitas das cidades de Portugal: prédios a cair, degradação e caos urbanos, quer do ponto de vista ambiental quer do ponto de vista funcional, zonas de insegurança, tráfico de drogas, etc.

A função social do Estado deve ser a de procurar acabar com o caos urbanístico e promover as acções de requalificação urbana necessárias à revitalização do tecido urbano e à reocupação das casas devolutas, procurando-se em particular rejuvenescer as zonas mais desertificadas das cidades através da implementação de políticas de habitação que promovam essa fixação. De entre essas políticas de habitação, encontra-se uma nova política de arrendamento que produza, neste contexto, pelo menos dois efeitos:

- Aumente a oferta do mercado de arrendamento, diversificando-a em tipologias, localização e incentivos ao próprio arrendamento;
- Esse aumento de oferta deve ser compatível, em termos do valor das rendas, com o rendimento disponível da maior parte das famílias que buscam no arrendamento uma solução para o seu problema de habitação e que, regra geral, são famílias de recursos limitados.

Nesse sentido, é completamente inaceitável que a administração central e local não possa intervir sobre uma tão grande fatia do mercado habitacional, designadamente obrigando à inclusão da maioria das casas devolutas no mercado de arrendamento, substituindo-se, sempre que necessário, aos senhorios e proprietários na recuperação das casas em degradação e obrigando ao seu arrendamento, segundo o regime de renda condicionada. O recurso à municipalização ou mesmo à expropriação são soluções que poderão e deverão ser adoptadas, nos termos previstos pelo Código das Expropriações, sempre que se confirme estar-se perante práticas especulativas e contrárias aos regulamentos municipais em vigor.

Assim, pretende-se promover a formação de «Bolsas de Arrendamentos», formadas a partir de todas as casas devolutas e em condições de serem utilizadas, junto com todas as que, tendo estado no mercado da compra e venda de habitações, não tenham sido objecto de transacção há mais de um ano.

Tais bolsas devem constituir-se junto de cada câmara municipal, através de inscrição obrigatória pelos respectivos proprietários, sob pena de fixação e pagamento das respectivas coimas e de não ser possível, a esses mesmos proprietários, de aceder a quaisquer subsídios de origem pública para conservação ou manutenção dos prédios urbanos.

Por outro lado, os prédios devolutos são penalizados através de um acréscimo do IMI, o qual aumentará anualmente em função dos anos que o imóvel permaneça nessa situação.

Propõe-se ainda uma moratória por cinco anos quanto à construção de imóveis nos concelhos com grande incidência de casas devolutas, de modo a que a prioridade das câmaras municipais passe a ser o apoio à reabilitação, em vez da situação actual em que a parte significativa do financiamento municipal que depende das autorizações de novas construções.

Estas medidas permitirão uma maior e melhor dinamização do mercado do arrendamento, contribuindo para uma efectiva redução dos valores especulativos praticados.

9 — Considera-se igualmente que um dos factores que contribui para alguma rigidez do mercado de arrendamento diz respeito ao normativo processual e judicial que rege as situações conflituais entre arrendatários e senhorios.

De facto, a extrema morosidade dos processos e a própria complexidade processual que continua a envolver algumas das principais decisões jurídicas envolvidas, acaba por constituir ela própria um desincentivo à própria aplicação do normativo em vigor bem como um entrave ao respeito pelos direitos, liberdades e garantias individuais. Em muitos casos, a justiça continua longe, burocrática e cada mais dispendiosa para o comum dos cidadãos. A nosso ver, impõe-se uma intervenção que, aproximando-a dos cidadãos e da vivência concreta dos seus problemas, a torne mais justa e eficaz.

Neste ponto, reafirma-se que o essencial das questões do arrendamento habitacional, com exclusão das acções de despejo, passe, de facto, para a esfera dos Julgados de Paz, privilegiando-se, desse modo, a mediação e o acordo das partes como formas de resolução dos conflitos.

A aproximação da justiça aos cidadãos nesta matéria de regulação social justifica que se enverede, o mais rapidamente possível, por um caminho de maior proximidade com os cidadãos, ou seja, pelos Julgados de Paz. É certo que, na actualidade, são ainda poucos os Julgados de Paz que estão estabelecidos e em funcionamento. Mas a tendência actual já é a da generalização dos Julgados de Paz, pelo que é de esperar que, no médio e longo prazo, estes possam cobrir todo o território nacional.

As vantagens dessa opção são evidentes: uma justiça mais próxima dos cidadãos, por isso mais atenta, mais célere e mais justa, e, portanto, mais confiável pelos cidadãos e mais eficaz na aplicação dos direitos e liberdade. É claro que, enquanto não for possível a intervenção dos Julgados de Paz na aplicação do presente regime jurídico do arrendamento urbano, manter-se-á inalterada, nos tribunais comuns, a tutela directa da regulação desse regime. É nesse sentido que se define uma norma transitória no final do diploma, a qual assegura a efectividade desse modelo transitório, durante todo o tempo em que não se verificarem as condições para uma boa mudança.

10 — A proposta de regime jurídico do arrendamento para habitação retoma, em grande parte, o actual regime jurídico do arrendamento, justificando-se por isso, a manutenção de alguns artigos do diploma anterior. Contudo, mais de uma década de aplicação do anterior regime, aconselha também profundas alterações, designadamente no capítulo do normativo das rendas, dos direitos de transmissão e dos despejos administrativos.

Algumas dessas alterações correspondem apenas a aspectos formais, sem grande significado em termos de conteúdo. Mas outras há que são de relevância e que, por isso, justificam a sua nomeação.

Estão nessas condições os seguintes aspectos do diploma:

● Estabelece-se formalmente o direito ao arrendamento para habitação como um dos direitos genéricos relevantes de cidadania do qual ninguém pode ser excluído a qualquer título, de natureza social, patrimonial, género, situação familiar, deficiência, orientação sexual, opiniões ou actividades políticas e sindicais ou em razão da sua origem étnica, nação ou religião;

● A consagração do princípio que qualquer revisão das rendas depende de uma alteração do valor da fracção ou prédio inscrito na matriz de registo predial;

● Qualquer alteração de renda só poderá ocorrer após decorrer um ano da entrada em vigor da nova lei;

● Deixa de haver um índice oficial específico que serve de base à actualização anual das rendas, passando a ser, simplesmente, o índice mensal de variação do Índice de Preços no Consumidor, para o total com habitação, publicado mensalmente pelo INE e correspondente ao mês em que se realizou o contrato de arrendamento;

● Passam a ser contempladas as situações em que os valores das actualizações da renda não serão suportadas pelos arrendatários, em resultado da obrigação de terem de se atender às situações concretas de carência dos agregados familiares e definindo-se mecanismos compensatórios dos proprietários por estarem confrontados com essa impossibilidade;

● A protecção dos arrendatários contra as acções de despejo sempre que o incumprimento dos contratos de arrendamento esteja relacionado com um agregado familiar que, tendo sido confrontado com uma situação inesperada de desemprego ou de doença grave que o incapacite para o trabalho, resulte daí situações de incumprimento do contrato de arrendamento e motivem acções de despejo, responsabilizando os serviços da Segurança Social pelo acompanhamento e socorro das situações que o justifiquem;

● Passa a constituir excepção ao exercício do direito de transmissão do arrendamento o facto do titular desse direito ter residência no próprio concelho onde reside, qualquer que ele seja, eliminando-se as referências às áreas metropolitanas de Lisboa e Porto;

● São clarificadas e alargadas as situações em que se pode exercer o direito de transmissão do arrendamento, tornando-o extensível, sem quaisquer exclusões, a todas as situações de agregados familiares que vivam em economia comum.

11 — Por último, conclui-se o diploma com várias disposições transitórias relacionadas com três tipos de questões:

● Em primeiro lugar, estabelece-se um regime transitório até se verificar a possibilidade de, em concreto e em cada concelho, estarem em funcionamento dos Julgados de Paz, e poderem assim assegurar a transferência de competências para os respectivos juízos em quase todas as questões relacionadas com o presente regime jurídico;

● Em segundo lugar, e para ser considerado no Orçamento do Estado que entrará em vigor no ano seguinte ao da publicação da presente lei, o Governo deverá aprovar um conjunto de regulamentações que consagrem a atribuição de subsídios de renda às famílias carenciadas, a actualização extraordinária do valor matricial dos prédios, resultante da aplicação do Imposto Municipal sobre Imóveis, e a definição dos parâmetros necessários ao cálculo das rendas condicionadas;

● Em terceiro lugar, procede-se a adaptações da Lei dos Julgados de Paz (Lei n.º 78/2001, de 13 de Julho).

Assim sendo, nos termos constitucionais e regimentais aplicáveis, os Deputados do Bloco de Esquerda apresentam o seguinte projecto de lei:

Capítulo I

Noção e âmbito

Artigo 1.º
Noção

Arrendamento urbano para habitação é o contrato pelo qual uma das partes concede à outra o gozo temporário dum prédio urbano, no todo ou em parte, mediante retribuição para que a outra possa aí habitar.

Artigo 2.º
Direito ao arrendamento para habitação

A nenhuma pessoa pode ser recusado o direito ao arrendamento para habitação em razão da sua origem, nome, idade, aparência física, género, situação familiar, estado de saúde, deficiência, orientação sexual, opiniões políticas, actividades sindicais ou a sua pertença ou não, verdadeira ou suposta, a uma etnia, nação ou religião determinada.

Artigo 3.º
Âmbito

1 — O presente diploma aplica-se a todos os contratos de arrendamento urbano para habitação, excepto:

a) Os arrendamentos de prédios do Estado;
b) Os arrendamentos para habitação não permanente em praias, termas ou outros lugares de vilegiatura, ou para outros fins especiais transitórios;
c) Os arrendamentos de casa habitada pelo senhorio, por período correspondente à ausência temporária deste;
d) Os subarrendamentos totais feitos por período correspondente às ausência temporária do arrendatário, nos termos da alínea b) do n.º 2 do artigo 71.º e com autorização escrita do senhorio;
e) Os arrendamentos de espaços não habitáveis para parqueamento de viaturas ou outros fins limitados, especificados no contrato, salvo quando realizados em conjunto com arrendamentos de locais aptos para habitação;
f) Os arrendamentos feitos em razão do exercício dum cargo ou desempenho dum serviço prestado pelo locatário;
g) Os arrendamentos sujeitos a legislação especial.

2 — Tratando-se de um prédio misto, só se aplica o presente diploma se, de acordo com o valor matricial actualizado, a parte urbana for de valor superior à rústica.
3 — Quando o arrendamento do prédio para habitação seja acompanhado do aluguer da respectiva mobília ao mesmo locatário, considera-se arrendamento urbano todo o contrato e renda todo o preço locativo.

Capítulo II
Do contrato

Artigo 4.º
Forma

1 — O contrato de arrendamento urbano só é válido se for celebrado por escrito.

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

Artigo 5.º
Conteúdo

1 — Do contrato de arrendamento constam obrigatoriamente:

a) A identidade das partes;
b) A identificação e localização do prédio arrendado, ou da sua parte;
c) O número de inscrição na matriz predial;
d) A existência da licença de habitabilidade, o seu número, a data e a entidade emitente;
e) O regime e o quantitativo da renda;
f) Os custos acessórios do arrendamento, quando os houver;
g) A data da celebração;
h) A duração do contrato.

2 — O contrato de arrendamento urbano para habitação deve mencionar, também, quando o seu objecto o implique:

a) A identificação dos locais de uso privativo do arrendatário, dos de uso comum a que ele tenha acesso e dos anexos que sejam arrendados com o objecto principal do contrato;
b) A natureza do direito do locador, sempre que o contrato seja celebrado com base num direito temporário ou em poderes de administração de bens alheios;
c) Os elementos necessários para o cálculo do valor do prédio, quando este elemento seja exigido por lei para a fixação da renda;
d) A existência de regulamento da propriedade horizontal se o houver;
e) Quaisquer outras cláusulas facultadas por lei e pretendidas pelas partes, directamente ou por remissão, para regulamento anexo.

3 — Devem ser anexados ao contrato e assinados pelas partes os regulamentos a que ser referem as alíneas d) e e) do número anterior e um documento onde se descreva o estado geral de conservação do local e suas dependências, bem como do prédio, aplicando-se, na sua falta ou em caso de omissão ou dúvida, o disposto no n.º 2 do artigo 1043.º do Código Civil.
4 — Salvo o disposto no artigo seguinte, a falta de algum ou alguns dos elementos referidos nos anteriores n.os 1 e 2, não determina a invalidade ou ineficácia do contrato, quando possam ser supridas nos termos gerais e desde que os motivos determinantes da forma se mostrem satisfeitos.

Artigo 6.º
Licença de habitabilidade

1 — Só podem ser objecto de arrendamento urbano os edifícios ou fracções cuja aptidão para o fim pretendido pelo contrato seja atestado pela licença de habitabilidade, passada pela autoridade municipal competente, mediante vistoria realizada menos de um ano antes da celebração do contrato.
2 — Considera-se nulo qualquer contrato de arrendamento em que não se faça menção da licença de habitabilidade, ou se a mesma não estiver em conformidade com o disposto no número anterior.

3 — Na situação prevista no número anterior, a nulidade só pode ser invocada pelo arrendatário, que pode resolver o contrato com direito a indemnização nos termos gerais, ou requerer a intervenção da câmara municipal para que notifique o senhorio para a realização das obras necessárias, aplicando-se seguidamente o regime dos artigos 43.º e 44.º.

4 — É competente para a emissão da licença de habitabilidade a câmara municipal da área da situação do imóvel, a qual pode delegar nas juntas de freguesia.

5 — A autoridade municipal competente emite a licença de habitabilidade no prazo máximo de um mês após a data do pedido.

Artigo 7.º
Prazo de duração

Se outro não for convencionado por livres acordo entre as partes, o prazo de arrendamento urbano para habitação é de cinco anos.

Artigo 8.º
Renovação

1 — O contrato renova-se automaticamente pelo mesmo período do contrato inicial quando não seja denunciado por qualquer das partes, excepto havendo convenção em contrário.

2 — A denúncia referida no número anterior deve ser feita pelo senhorio mediante notificação judicial avulsa do inquilino, requerida com um ano de antecedência sobre o fim do prazo ou da sua renovação.

3 — A denúncia efectuada pelo senhorio nos termos desta disposição não confere ao arrendatário o direito a qualquer indemnização.

4 — O arrendatário pode denunciar a todo o tempo, mediante comunicação escrita a enviar ao senhorio, com a antecedência mínima de 90 dias sobre a data em que se operam os seus efeitos.

Artigo 9.º
Pessoas que podem residir no prédio

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

a) Todos os que vivam com ele em economia comum;
b) Um máximo de três hóspedes permanentes, 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, as pessoas que vivam em comunhão de mesa e de habitação com o arrendatário independentemente da sua orientação sexual, e bem assim as pessoas relativamente às quais, por força da lei ou de negócio jurídico que não respeite directamente à habitação, haja obrigação de convivência ou de alimentos.

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

Capítulo III
Da renda

Secção I

Disposições gerais

Artigo 10.º
Regime de renda

1 — Nos contratos de arrendamento para habitação pode estabelecer-se um regime de renda livre ou condicionada.
2 — A opção entre os regimes de renda livre ou de renda condicionada, quando se trate de primeiro ou de novo arrendamento, é feita por acordo das partes, salvo o disposto no artigo seguinte e nos termos desta lei.
3 — No silêncio das partes presume-se que tenha sido estipulado o regime de renda condicionada, quando a isso não se oponha o montante da renda acordada.
4 — O arrendamento estabelecido segundo o regime da renda livre, decorre de negociação entre os contraentes, devendo ser expressamente mencionado no contrato de arrendamento.
5 — O regime de renda condicionada é aquele em que a determinação da renda depende do valor actualizado da fracção e resultante da reavaliação extraordinária introduzida pela aplicação do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI).
6 — O arrendamento condicionado pode conferir ao locatário direito de acesso a um subsídio de renda, nos termos previstos pelo presente diploma.
7 — O arrendamento de renda livre não confere ao locatário o direito a qualquer subsídio de renda.

Artigo 11.º
Regime obrigatório de renda condicionada

1 — Ficam obrigatoriamente sujeitos ao regime de renda condicionada os arrendamentos constituídos por força do direito a novo arrendamento, nos termos do artigo 68.º, n.º 2.
2 — O regime de renda condicionada é também obrigatório nos arrendamentos:

a) De fogos que, tendo sido construídos para fins habitacionais pelo Estado e pelos seus organismos autónomos, institutos públicos, autarquias locais, misericórdias e instituições de previdência, tenham sido ou venham a ser vendidos aos respectivos moradores;
b) De fogos construídos por cooperativas de habitação económica, associações de moradores e cooperativas de habitação-construção que tenham usufruído de subsídios ao financiamento ou à construção por parte do Estado, autarquias locais ou institutos públicos;
c) Nos demais casos previstos em legislação especial.

3 — A obrigatoriedade imposta pelo número anterior cessa decorridos 25 anos contados da data da primeira transmissão do prédio, salvo disposição específica em contrário.

Artigo 12.º
Valor da renda

1 — Quando o contrato de arrendamento mencionar expressamente que as partes optam pelo regime de renda livre, o quantitativo da renda é o que resultar do acordo entre as partes.
2 — Quando se tratar dum contrato de renda condicionada, o valor máximo do arrendamento é calculado de acordo com o valor matricial actualizado, nos seguintes termos:

a) O valor da renda é o que resultar do rendimento líquido obtido a partir da capitalização anual do valor inscrito na matriz predial, para cada habitação do prédio em causa, segundo as seguintes fórmulas:

$C = C0\ (1+ i)^n$
$R = (C – C0)/5$
Em que:
C = Valor da capitalização da habitação ao fim de *n* anos;
C0 = Valor inicial da habitação no ano 0;
i = taxa de juro constante a que se procede o processo de capitalização;
n = número de anos considerado para o processo de capitalização do rendimento da fracção ou prédio;
R = Valor anual da renda devida em cada ano, ao longo de cinco anos;

b) O valor da renda mensal é o duodécimo de R, determinado nos termos da alínea anterior, sendo a taxa real de juro a que é estabelecida pela média do Euribor, nos dois anos anteriores ao contrato, e publicado em portaria do Ministério das Finanças;
c) A taxa de juro referida na alínea anterior é majorada em meio ponto percentual no caso de fogos de valor igual ou superior a 150 mil euros;
d) O cálculo da capitalização para cada fracção deverá considerar a taxa de juro da alínea anterior e um horizonte temporal de cinco anos;
e) No final do primeiro período de cinco anos, o valor inscrito na matriz predial poderá ser revisto, implicando a contagem de um novo período de cinco anos para efeitos do apuramento da capitalização da fracção ou prédio e determinação de nova renda, que entrará em vigor no mês seguinte ao termo do período de cinco anos, salvo no caso previsto na alínea seguinte;
f) Se a aplicação de nova renda não coincidir com o termo do período previsto para a duração do contrato, aquela só poderá ser efectiva no início do período de renovação do contrato ou da celebração dum novo.

Artigo 13.º
Fixação em euros

1 — O quantitativo da renda deve ser fixado em euros, salvo o disposto no número seguinte.
2 — No caso do quantitativo da renda ser fixada noutra moeda, esse valor corresponderá ao seu equivalente em euros, de acordo com o câmbio do dia da celebração do contrato em vigor no território nacional.

Artigo 14.º
Vencimento

Na falta de convenção em contrário, a renda será mensal e vence-se, a primeira no momento da celebração do contrato e as restantes no primeiro dia útil do mês anterior ao que disser respeito, de acordo com o calendário gregoriano, excepto convenção em contrário.

Artigo 15.º
Antecipação

1 — O senhorio não poderá exigir o pagamento de mais de um mês de renda antecipada, quando se tratar de arrendamentos para habitação;
2 — O mês computa-se pelo calendário gregoriano, quando as rendas estejam em correspondência com os meses do mesmo calendário, calculando-se, nas restantes hipóteses, em 30 dias.

Secção II
Da actualização das rendas

Subsecção I
Disposições gerais

Artigo 16.º
Regra geral

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

Artigo 17.º
Casos de actualização

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

a) Anualmente, em função do coeficiente determinado nos termos do artigo 19.º, ou por convenção entre as partes, nos casos previstos na lei;
b) Extraordinariamente, quando se proceder a uma reavaliação do valor de inscrição da fracção na matriz predial, no final de cada período de cinco anos e salvo nos casos especificados na alínea e), n.º 2, artigo 12.º;
c) Noutras ocasiões, em função de obras de conservação extraordinária ou de beneficiação, que impliquem uma actualização extraordinária do valor inscrito na matriz predial correspondente, nos termos do artigo 24.º e seguintes, salvo quando possam ser exigidas a terceiros.

2 — Fica ressalvado, na medida da sua especificidade, o disposto para os arrendamentos de renda condicionada.
3 — Nenhuma renda poderá ser actualizada sem que o imóvel disponha de licença de habitabilidade, com menos de oito anos, certificando as condições de habitabilidade e salubridade do imóvel.
4 — Não são igualmente actualizáveis as rendas de habitação cujos proprietários não façam prova de não terem dívidas fiscais ou à Segurança Social ou que não tenham realizado as obras de reparação extraordinárias ou de beneficiação em que se tenham comprometido anteriormente e resultantes quer de contrato com os arrendatários, quer por imposição das autoridades municipais.

Artigo 18.º
Actualização até ao limite da renda condicionada

1 — O senhorio pode suscitar, para o termo do prazo do contrato ou da sua renovação, uma actualização obrigatória da renda, até ao que seria o seu valor em regime de renda condicionada, quando o arrendatário tenha outra residência ou seja proprietário de imóvel nessa mesma comarca, e desde que os mesmos possam satisfazer as respectivas necessidades habitacionais imediatas.
2 — A actualização rege-se pelo artigo 20.º, com as adaptações seguintes:

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

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

Subsecção II
Das actualizações anuais

Artigo 19.º
Coeficiente de actualização

1 — O coeficiente de actualização anual de renda dos diversos tipos de arrendamento é o resultante da totalidade, a nível nacional, da variação do índice de preços no consumidor, com habitação, apurado pelo Instituto Nacional de Estatística, correspondentes aos últimos 12 meses.
2 — O mês de referência do número anterior é o que está expresso na publicação mensal do Instituto Nacional de Estatística.
3 — A renda resultante da actualização referida no n.º 1, deve ser arredondada apenas à unidade do cêntimo.

Artigo 20.º
Nova renda

1 — O senhorio que queira aplicar a actualização anual da renda, nos termos do artigo anterior deve comunicar por escrito ao arrendatário, em carta registada com aviso de recepção, com a antecedência mínima de 30 dias, o novo montante resultante da aplicação do coeficiente referido no artigo anterior.
2 — A menção expressa do coeficiente referido no número anterior deve acompanhar a comunicação do aumento de renda.
3 — A nova renda considera-se aceite quando o arrendatário não discorde nos termos do artigo 22.º e no prazo nele fixado.
4 — O arrendatário que não concorde com o valor da renda actualizada pode denunciar o contrato, contanto que o faça até 15 dias após a recepção da comunicação escrita do senhorio, mantendo-se, para todos os efeitos, a obrigação de pagar a renda antiga, até ao termo do contrato, no mês ou meses que correspondem aos pagamentos já efectuados.

Artigo 21.º
Anualidade

1 — A primeira actualização pode ser exigida no final de um ano após a data do início da vigência do contrato de arrendamento e as seguintes, sucessivamente, um ano após a actualização anterior.
2 — A não actualização das rendas não pode dar lugar a posterior recuperação dos aumentos de renda não realizados.

Artigo 22.º
Recusa pelo arrendatário

1 — O arrendatário pode recusar a nova renda indicada nos termos do artigo 20.º, n.º 1, com base em erro nos factos relevantes ou na aplicação da lei.

2 — A recusa, acompanhada da respectiva fundamentação, deve ser comunicada ao senhorio, em carta registada com aviso de recepção, no prazo de 15 dias a contar da data da comunicação do aumento, e da qual conste o montante que o arrendatário entenda justo.

3 — O senhorio pode rejeitar o montante indicado pelo arrendatário, por comunicação escrita a este dirigida, em correio registado com aviso de recepção, nos 7 dias seguintes, contados da recepção da comunicação de recusa.

4 — A verificação da situação prevista no número anterior implica o recurso da decisão dos Julgados de Paz, nos termos previstos pela lei de organização e funcionamento dos mesmos.

5 — O silêncio do senhorio face à comunicação escrita do arrendatário, nos termos do n.º 2, vale como aceitação da indicação do arrendatário.

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

Artigo 23.º
Ajustamento e pagamento de rendas

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

2 — O pagamento dos acertos e respectivos acréscimos, referidos no número anterior, faz-se em prestações mensais, cujo montante não deve exceder 25% da renda mensal actualizada.

Subsecção III
Da actualização por obras

Artigo 24.º
Disposição geral

1 — Quando o senhorio realize obras de conservação extraordinária ou de beneficiação, que se enquadrem na lei geral ou local, necessárias para a concessão de licença de habitabilidade e que sejam aprovadas ou compelidas pela câmara municipal, pode exigir do arrendatário um aumento de renda, apurado nos termos do presente diploma, salvo nos casos previsto no artigo 6.º, n.º 3, tratando-se de obras necessárias para a conservação do prédio em causa.

2 — No caso de renda condicionada, o aumento máximo de renda a pagar pelo arrendatário é o que resultar da remuneração resultante do processo de capitalização do valor a inscrever na matriz predial correspondente, calculado nos termos do n.º 2 do artigo 12.º deste diploma e dos limites impostos pelo artigo 19.º.

3 — Se as obras tiverem sido realizadas com recurso a fundos públicos, de natureza central ou local, o senhorio apenas terá direito a receber, mensalmente, a parte da renda equivalente à remuneração do novo capital inscrito na matriz predial que tiver resultado do recurso a capitais próprios, sendo a parte restante obrigatoriamente transferida, também mensalmente, a favor da câmara municipal do concelho em que o prédio se situa.

4 — A renda actualizada, nos termos dos n.os 2 e 3, é exigível no mês subsequente ao da conclusão das obras.

Artigo 25.º
Actualização por acordo

1 — Quando as obras sejam realizadas por acordo das partes, pode ser livremente pactuado um aumento de renda compensatório.
2 — A renda acordada e uma referência às obras realizadas, com indicação do seu custo, devem constar de aditamento escrito ao contrato de arrendamento.

Secção III
Dos custos acessórios das rendas

Artigo 26.º
Definição

1 — Os custos acessórios das rendas são constituídos por:

a) Pagamento dos serviços de limpeza e dos consumos de energia e água das partes comuns do prédio;
b) Manutenção e reparação corrente das instalações e equipamentos de utilização comum.

Artigo 27.º
Pagamento dos custos acessórios

1 — Os custos acessórios das rendas podem, quando previstos em contrato, ser da responsabilidade do arrendatário.
2 — Sempre que o arrendatário assumir a responsabilidade do pagamento do custo acessório das rendas, cabe-lhe assumir as obrigações e o exercício dos direitos do condomínio referentes à fracção, na parte que lhe diga respeito, nomeadamente o direito de participação plena nas reuniões gerais de condóminos no que diz respeito à deliberação sobre orçamentos e iniciativas no âmbito dos custos acessórios das rendas.
3 — No caso de prédios não sujeitos ao regime de propriedade horizontal, será apresentado um orçamento pelo proprietário, o qual deverá ser sujeito à apreciação dos inquilinos e aprovado pela maioria.
4 — No caso de haver apenas um arrendatário do prédio urbano em causa, o valor dos custos acessórios tem de ser obtido por mútuo consentimento entre o arrendatário e o senhorio.

Artigo 28.º
Requisitos

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

a) Constar do texto escrito do contrato ou de um aditamento, também escrito, e assinado pelo arrendatário;
b) Especificar, dentro dos limites do artigo 1424.º do Código Civil, quais as despesas a cargo do arrendatário.

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

Artigo 29.º
Especificações

1 — A especificação dos custos acessórios das rendas deve ser feita directamente no contrato de arrendamento ou por remissão para regulamento anexo ao contrato.

2 — A especificação compreende a identificação completa dos custos associados ao fogo arrendado, a forma de proceder ao cálculo ou determinação do seu montante.

Artigo 30.º
Normas supletivas

Salvo disposição contratual em contrário, as obrigações relativas aos custos acessórios das rendas vencem-se juntamente com a renda.

Secção IV
Do depósito das rendas

Artigo 31.º
Depósito

1 — O arrendatário pode depositar a renda, quando ocorram os pressupostos da consignação em depósito e ainda quando lhe seja permitido fazer cessar a mora ou fazer caducar o direito à resolução do contrato, por falta de pagamento de renda, nos termos, respectivamente, dos artigos 1041.º, n.º 2, e 1048.º do Código Civil.
2 — O arrendatário pode ainda depositar a renda quando esteja pendente acção de despejo.

Artigo 32.º
Termos do depósito

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

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

2 — Um dos exemplares do documento referido no número anterior fica em poder da Caixa Geral de Depósitos, cabendo o outro ao depositante, com o lançamento de ter sido efectuado o depósito.
3 — O depósito fica à ordem do julgado de paz cujo âmbito territorial abrange a zona em que o prédio se inclui ou, quando efectuado na pendência da acção de despejo, do respectivo tribunal.

Artigo 33.º
Notificação do senhorio

1 — É facultativa a notificação do depósito da renda ao senhorio.
2 — A junção dos duplicados das guias de depósito na acção de despejo, baseada na falta de pagamento da renda, produz os efeitos da notificação.

Artigo 34.º
Depósitos posteriores

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

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

3 — Se o processo tiver subido em recurso, os documentos relativamente aos depósitos de rendas que entretanto se vençam, podem ser apresentados no Tribunal da Relação, ainda que não tenha ficado traslado.

Artigo 35.º
Impugnação do depósito

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

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

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

Artigo 36.º
Levantamento do depósito pelo senhorio

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

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

Artigo 37.º
Necessidade de decisão do Julgado de Paz ou judicial

1 — O depósito impugnado pelo senhorio e o depósito realizado condicionalmente elo arrendatário, nos termos do presente diploma, só podem ser levantados após decisão judicial ou do julgado e de harmonia com ela.

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

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

Artigo 38.º
Falsidade da declaração do depósito

Quando a declaração referida no artigo 36.º seja falsa, a impugnação fica sem efeito e o declarante incorre em multa equivalente ao dobro da quantia depositada, sem prejuízo da responsabilidade penal correspondente ao crime de falsas declarações.

Capítulo IV
Das obras

Artigo 39.º
Deteriorações lícitas

1 — É lícito ao arrendatário realizar pequenas deteriorações no prédio arrendado, quando elas se tornem necessárias para assegurar as condições para o seu conforto ou comodidade.
2 — As deteriorações referidas no número anterior devem, no entanto, ser reparadas pelo arrendatário antes da restituição do prédio, salvo estipulação em contrário contrato.

Artigo 40.º
Tipos de obras

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

a) A limpeza geral do prédio e suas dependências;
b) As reparações periódicas, que se realizam pelo menos de 8 em 8 anos, tendo por objecto as partes comuns do imóvel e a reparação ou substituição dos equipamentos de utilização comum do edifício;
c) As obras impostas pela Administração Pública, nos termos da lei geral ou local aplicável, e que visem conferir ao prédio as características apresentadas aquando da concessão da licença de habitabilidade;
d) Em geral, as obras destinadas a manter o prédio nas condições requeridas pelo fim do contrato e existentes à data da sua celebração.

3 — São obras de conservação extraordinária as ocasionadas por defeito de construção do prédio ou por caso fortuito ou de força maior, e, em geral, as que não sendo imputadas a acções ou omissões ilícitas perpetradas pelo senhorio, ultrapassem, no ano em que se tornem necessárias, dois terços do rendimento líquido do ano anterior.
4 — São obras de beneficiação todas as que não estejam incluídas nos dois números anteriores.

Artigo 41.º
Obras de conservação ordinária

1 — As obras de conservação ordinárias são financiadas nos seguintes termos:

a) Quando tal se aplique, pelo montante acumulado até ao momento da realização das obras e resultante do caucionamento duma fracção de 10% do valor anual de cada condómino que, obrigatoriamente, deve constituir um fundo de reserva de cada habitação em regime de propriedade horizontal;
b) Por eventuais subsídios a que o senhorio se possa candidatar e obtenha assentimento;
c) A parte restante, pelo senhorio.

2 — A realização das obras referidas no número anterior, não dá lugar à actualização das rendas.

Artigo 42.º

Obras de conservação extraordinária ou de beneficiação

1 — As obras de conservação extraordinária ou de beneficiação ficam a cargo do senhorio quando, nos termos das leis administrativas em vigor, a sua execução lhe seja ordenada pela câmara municipal competente ou, quando haja acordo entre as partes no sentido da sua realização, com discriminação das obras a realizar.

2 — A realização das obras referidas no número anterior dá lugar à actualização das rendas, nos termos do disposto no artigo 24.º.

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

Artigo 43.º
Execução administrativa

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

2 — O início das obras deve, no entanto, ser precedido da elaboração dum orçamento do respectivo custo, a comunicar ao senhorio, em carta registada com aviso de recepção, e que representa o valor máximo pelo qual este é responsável.

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

4 — Após a ocupação do prédio referido no n.º 1, a câmara municipal notificará os arrendatários, por carta registada ou por afixação de edital na porta da respectiva casa e na sede da junta de freguesia, de que as rendas deverão ser depositadas, nos termos do artigo 32.º à ordem da mesma câmara.

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

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

7 — No caso previsto no n.º 1 e para efeitos do disposto no n.º 3, pode a câmara municipal arrendar os fogos devolutos, por concurso público, em regime de renda condicionada nos termos do artigo 11.º, pelo prazo mínimo de cinco anos e máximo de 10 anos.

8 — O disposto no número anterior não é aplicável se o senhorio arrendar os fogos devolutos, no prazo máximo de três meses após a conclusão das obras.

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

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

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

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

13 — O aumento de renda referido no n.º 5 do artigo 92.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, será o resultante do apuramento do novo valor para a renda, estabelecida nos termos do presente diploma.

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

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

b) Ao acto de arrolamento assiste o proprietário ou detentor dor bens, sempre que esteja no local ou seja possível chamá-lo e queira assistir, podendo, no entanto, este último, fazer-se representar por mandatário judicial;

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

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

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

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

Artigo 44.º
Execução pelo arrendatário

1 — O arrendatário, quando a câmara municipal não inicie as obras a que se refere o artigo anterior, no prazo de 90 dias a contar da recepção do requerimento por ele formulado, pode proceder à sua execução.

2 — No caso previsto no número anterior, o arrendatário deve obter previamente, junto da câmara municipal, um orçamento do respectivo custo, a comunicar ao senhorio, em carta regista com aviso de recepção, e que representa o valor máximo pelo qual este será responsável.

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

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

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

Artigo 45.º
Cobrança coerciva

1 — Na falta de pagamento voluntário das despesas implicadas pela execução administrativa referida no artigo 43.º, a câmara municipal que a haja realizado deve proceder à respectiva cobrança coerciva.

2 — Para efeitos do disposto do número anterior, tem força de título executivo a certidão passada pelos serviços municipais donde conste o quantitativo global das despesas em dívida.

Artigo 46.º
Reembolso do arrendatário

Quando o arrendatário execute as obras ao abrigo do artigo 44.º, e enquanto não estiver integralmente reembolsado das despesas efectuadas e respectivos juros, acrescidos de 10% destinados a despesas de administração, apenas é obrigado a pagar ao senhorio 30% da renda vigente à data da notificação municipal ao senhorio para execução das respectivas obras, retendo o restante para reembolso.

Capítulo V
Do subarrendamento

Artigo 47.º
Autorização do senhorio

1 — A autorização para subarrendar o prédio deve ser dada por escrito.
2 — O subarrendamento não autorizado considera-se, todavia, ratificado pelo senhorio, se ele reconhecer o subarrendatário como tal.

Artigo 48.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 49.º
Direitos do senhorio em relação ao arrendatário

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.

Capítulo VI
Do direito de preferência do arrendatário

Artigo 50.º
Direito de preferência

1 — O arrendatário de prédio urbano ou de sua fracção autónoma tem o direito de preferência na compra e na venda ou na dação em cumprimento do local arrendado há mais de um ano.
2 — Sendo dois ou mais os preferentes, abre-se entre eles licitação, revertendo o excesso para o alienante.

Artigo 51.º
Graduação

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

Artigo 52.º
Regime

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

Capítulo VII
Da cessação do contrato

Secção I
Disposições gerais

Artigo 53.º
Cessação do arrendamento

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

Artigo 54.º
Imperatividade

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

Artigo 55.º
Meios para a cessação do arrendamento

1 — A cessação do arrendamento opera por interpelação dirigida à outra parte, pela forma prevista na lei.
2 — Para a cessação do arrendamento ou para a sua efectivação, o senhorio dispõe ainda, quando necessário, da acção de despejo.

Secção II
Da interpelação

Artigo 56.º
Interpelação

1 — Quando o senhorio ou o arrendatário pretendam fazer cessar o arrendamento, nos casos em que a lei o permita, devem interpelar a outra parte com a antecedência legalmente prescrita.
2 — A interpelação faz-se pela citação em acção judicial, por notificação judicial avulsa quando seja exigida, ou extrajudicialmente por comunicação escrita.
3 — Produz, ainda, os efeitos da interpelação o reconhecimento, pelo arrendatário, do facto jurídico que conduz à cessação do arrendamento, seja aposição de escritos, seja por documento por ele assinado.

Artigo 57.º
Efeitos da interpelação

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

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

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

4 — Na falta de acordo referido no número anterior, o arrendatário deve mostrar o local nos dias úteis, das 17h30m às 19h30m e aos sábados e domingos, das 15h às 19h, respectivamente.

Secção III
Da cessação por acordo das partes

Artigo 58.º
Revogação

1 — As partes podem, a todo o tempo, revogar o contrato, mediante acordo.

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

Secção IV
Da denúncia

Artigo 59.º
Denúncia

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

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

Artigo 60.º
Casos de denúncia pelo senhorio

1 — Sem prejuízo do caso previsto no artigo 89.º, o senhorio pode denunciar o contrato para o termo do prazo ou da sua renovação nos casos seguintes:

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

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

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

d) Quando o prédio atinja uma situação de degradação que não tenha decorrido de negligência continuada do senhorio e quando não se mostre aconselhável, sob o ponto de vista técnico ou económico, a respectiva beneficiação ou reparação, exigindo-se também a aprovação, pela respectiva câmara municipal, do respectivo projecto de arquitectura.

2 — O disposto neste artigo não é aplicável às casas de saúde nem aos estabelecimentos de ensino oficial ou particular.

Artigo 61.º
Limitações

1 — O direito de denúncia do contrato de arrendamento, facultado ao senhorio pelas alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo anterior, não pode ser exercido quando no momento em que deve produzir efeitos ocorra alguma das seguintes circunstâncias:

a) Ter o arrendatário 65 ou mais anos de idade ou, independentemente desta, se encontre na situação de reforma por invalidez absoluta, ou, não beneficiando de pensão por invalidez, sofra de incapacidade total para o trabalho, ou seja portador de deficiência a que corresponda incapacidade superior a dois terços;
b) Manter-se o arrendatário no local arrendado há 30 ou mais anos, nessa qualidade, ou por um período de tempo mais curto previsto em lei anterior e decorrido na vigência desta.

2 — Para efeitos da alínea b) do número anterior, considera-se como tendo a qualidade de arrendatário, o cônjuge a quem tal posição se transfira, nos termos do artigo 83.º, n.º 4, e 84.º, n.º 1, alíneas a) e d), contando-se a seu favor o decurso do tempo de que o transmitente já beneficiasse.

Artigo 62.º
Excepção às limitações

As limitações previstas no n.º 1 do artigo anterior não subsistem quando o senhorio, sendo já proprietário, comproprietário ou usufrutuário do prédio ou parte de prédio à data do seu arrendamento, pretenda regressar ou tenha regressado há menos de um ano ao País, depois de ter estado emigrado durante, pelo menos, 10 anos.

Artigo 63.º
Exclusão do direito de denúncia

O direito de denúncia facultado pelas alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 60.º é excluído quando a invocada necessidade de habitação ou requisitos previstos no artigo 65.º tenham sido intencionalmente criados.

Artigo 64.º
Forma e prazo da denúncia

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

Artigo 65.º
Denúncia para habitação

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

a) Ser proprietário, comproprietário ou usufrutuário do prédio há mais de cinco anos, ou, independentemente deste prazo, se o tiver adquirido por sucessão;
b) Não ter, há mais de um ano, no concelho de residência, casa própria ou arrendada que satisfaça as necessidades de habitação própria ou dos seus descendentes de 1.º grau.

2 — O senhorio que tiver diversos prédios arrendados só pode denunciar o contrato relativamente àquele que, satisfazendo as necessidades de habitação própria e da família, esteja arrendado há menos tempo.
3 — O direito de denúncia para habitação do descendente está sujeito à verificação do requisito previsto na alínea a) do n.º 1 relativamente ao senhorio e da alínea b) do mesmo número para o descendente.

Artigo 66.º
Indemnização, expropriação e reocupação do prédio

1 — É devida ao arrendatário, pela desocupação do prédio para habitação do senhorio, uma indemnização correspondente a dois anos e meio de renda à data do despejo.
2 — Se o senhorio, desocupado o prédio, não o for habitar dentro de 60 dias, ou o tiver devoluto durante mais de um ano sem motivo de força maior, ou não permanecer nele durante mais de três anos, e bem assim se ele não tiver feito, dentro desse mesmo prazo, a obra justificativa da denúncia, a câmara municipal pode avançar para a expropriação por utilidade pública do prédio em causa, nos termos definidos pelo Código das Expropriações.
3 — Verificando-se o disposto no n.º 1, o arrendatário despejado tem direito, além da indemnização fixada no número anterior, à importância correspondente a dois anos de renda a cargo do senhorio e pode reocupar o prédio, após a realização das obras que justificaram a desocupação, a cargo da câmara municipal, salvo, em qualquer dos casos mencionados, na ocorrência de morte ou deslocação forçada do senhorio não prevista à data do despejo.

Artigo 67.º
Denúncia por degradação do prédio

À denúncia do contrato prevista na alínea d) do n.º 1 do artigo 60.º, aplica-se o regime referido no n.º 1 do artigo anterior.

Secção V
Da caducidade

Artigo 68.º
Caducidade

1 — Sem prejuízo do disposto quanto aos regimes especiais, o arrendamento caduca nos casos fixados pelo artigo 1051.º do Código Civil.
2 — Quando o contrato de arrendamento para habitação caduque por força da alínea c) do artigo 1051.º do Código Civil, o arrendatário tem direito a um novo arrendamento nos termos do regime previsto no artigo 95.º.

Artigo 69.º
Expropriação por utilidade pública

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

2 — A indemnização referida no número anterior é calculada nos termos do Código das Expropriações.

Secção VI
Da resolução

Artigo 70.º
Resolução

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

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

Artigo 71.º
Casos de resolução pelo senhorio

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

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

b) Não pagar o quantitativo equivalente aos custos acessórios das rendas, quando estipulados em contrato;

c) Usar ou consentir que outrem use o prédio arrendado para fim diverso daquele a que se destina;

d) Aplicar o prédio, reiterada ou habitualmente, a práticas ilícitas;

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

f) Dar hospedagem a mais de três pessoas das mencionadas no n.º 3 do artigo 9.º, quando não for esse o fim para que o prédio foi arrendado; ou violar cláusula contratual, estabelecida nos termos da alínea b) do n.º 1 do mesmo artigo;

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

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

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

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

2 — Não tem aplicação o disposto no alínea j) do número anterior:

a) Em caso de força maior ou de doença;

b) Se o arrendatário se ausentar por período não superior a dois anos, em cumprimento de deveres militares, ou no exercício de outras funções públicas ou de serviço particular por conta

de outrem, e bem assim sem dependência de prazo, se a ausência resultar de comissão de serviço público, civil ou militar, por tempo determinado;

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

Artigo 72.º
Caducidade do direito de pedir resolução

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

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

Secção VII
Da acção de despejo

Artigo 73.º
Finalidade

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

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

Artigo 74.º
Forma do processo

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

2 — A acção de despejo, nos termos previstos pelo presente diploma, deve ser julgada, em primeira instância, pelo julgado de paz correspondente à área em que se localiza o prédio em causa.

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

4 — Quando o pedido de despejo tiver por fundamento a falta de residência permanente do arrendatário e quando este tenha, no respectivo concelho, outra residência ou a propriedade de imóvel para habitação, adquirido após o início da relação de arrendamento, com excepção dos casos de sucessão *mortis causa*, pode o senhorio, simultaneamente, pedir uma indemnização igual ao valor da renda condicionada, desde o termo do prazo para contestar até à entrega efectiva da habitação.

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

Artigo 75.º
Casos em que a acção de despejo pode ser sustada na fase declarativa

1 — O arrendatário, alvo duma acção de despejo, pode sustar a referida acção se provar, junto da instância judicial a quem foi entregue a acção de despejo, que se encontra numa das seguintes situações:

a) Desempregado, por razões involuntárias, e há mais seis meses;
b) Sofrer de doença grave que lhe impõe uma situação de incapacidade permanente, total ou parcial, para o trabalho.

2 — Para os efeitos do número anterior, deve o arrendatário provar que comunicou previamente ao senhorio, por escrito, em carta registada com aviso de recepção, a impossibilidade de continuar a cumprir o contrato de arrendamento.
3 — À comunicação prevista pelo número anterior deve ser junto pelo arrendatário, conforme os casos identificados no n.º 1, cópia de comprovativo em como se encontra inscrito no centro de emprego da área de residência e se encontra na situação de desemprego involuntário ou atestado médico comprovando a gravidade da doença e a sua incapacitação para exercer a actividade profissional anterior.
4 — Quando ocorrer qualquer das situações previstas no n.º 1 do presente preceito, deve o arrendatário contactar com o Instituto Nacional de Habitação respectivo a fim de serem adoptados os procedimentos previstos no número seguinte.
5 — Os procedimentos que devem ser adoptados pelo Instituto Nacional de Habitação incluem:

a) A disponibilização imediata dum subsídio de renda, a vigorar enquanto se mantiver a razão que justificou a impossibilidade de cumprimento do contrato de arrendamento e até ao fim do prazo previsto para a sua duração;
b) Encetar as diligências necessárias para que o arrendatário em causa possa ter acesso a uma habitação social do Estado, na mesma área de residência e de características semelhantes, sempre que se verificar que essa é a melhor solução para a resolução definitiva do problema.

6 — O subsídio referido na alínea a) do número anterior deve ser o necessário para o pagamento da renda contratada anteriormente.

Artigo 76.º
Casos em que a acção de despejo pode ser extinta

A acção de despejo extingue-se quando o fundamento do direito à resolução do contrato for o previsto nas alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 71.º e o locatário, até à contestação, pague ou deposite as somas devidas e a indemnização prevista no n.º 1 do artigo 1041.º do Código Civil.

Artigo 77.º
Recursos

1 — A acção de despejo admite sempre recurso para o tribunal da relação, independentemente do valor da causa.
2 — A apelação interposta de sentença que decrete o despejo tem efeito suspensivo.
3 — Não serão admitidos procedimentos visando suspender acções de despejo se o réu não demonstrar o cumprimento das rendas vencidas e vincendas, exigíveis por contrato, salvo nos casos previstos no artigo anterior.

Artigo 78.º
Rendas vencidas na pendência da acção

1 — Na pendência da acção de despejo, as rendas vencidas devem ser pagas ou depositadas, nos termos gerais, com as excepções introduzidas pelo artigo 75.º.

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

3 — O direito a pedir o despejo imediato com base neste preceito caduca quando o arrendatário, até ao termo do prazo para a sua resposta, pague ou deposite as rendas em mora, acrescidas da indemnização prevista no n.º 1 do artigo 1041.º do Código Civil, e disso faça prova, sendo, no entanto, condenado nas custas do incidente e nas despesas de levantamento do depósito, que serão contadas a final.

Artigo 79.º
Mandado de despejo

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

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

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

Artigo 80.º
Casos em que a execução do mandado é sustada

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

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

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

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

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

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

5 — Com o requerimento referido no número anterior devem ser apresentados os documentos disponíveis, decidindo o juiz, sumariamente, ouvido o senhorio, se a suspensão é mantida ou o mandado executado.

Artigo 81.º
Suspensão por razões sociais

1 — O executor deve ainda sobrestar no despejo quando, tratando-se de arrendamento para habitação, se mostre que a diligência põe em risco de vida, por razões de doença grave, a pessoa que se encontra no local, ou que a mesma se encontra em situação de desemprego.

2 — As situações referidas no número anterior devem ser comprovadas por atestado médico, o qual deverá indicar de modo fundamentado o prazo durante o qual se deve sustar o despejo, ou por certidão do centro de emprego.

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

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

Capítulo VIII
Da transmissão do direito do arrendatário

Artigo 82.º
Incomunicabilidade do arrendamento

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

Artigo 83.º
Transmissão por divórcio

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

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

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

4 — A transferência do direito ao arrendamento para o cônjuge do arrendatário, por efeito de acordo homologado pelo conservador do registo civil, ou por decisão judicial, deve ser notificada oficiosamente ao senhorio.

Artigo 84.º
Transmissão por morte

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

a) Cônjuge não separado judicialmente de pessoas e bens e de facto ou pessoa que com ele viva em união de facto há mais de dois anos, quando o arrendatário não seja casado ou esteja separado judicialmente de pessoas e de bens;

b) Descendente menor de idade ou que com ele convivesse há mais de um ano;

c) Ascendente que com ele convivesse há mais de um ano;

d) Pessoa que com ele viva há mais de dois anos em condições análogas às dos cônjuges, quando o arrendatário seja casado ou não separado judicialmente de pessoas e bens;

e) Pessoas que com ele vivessem em economia comum há mais de dois anos.

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

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

Artigo 85.º
Excepção

O direito à transmissão previsto no artigo anterior não se verifica se o titular desse direito, à data da morte do arrendatário, tiver outra residência ou for proprietário de imóvel que satisfaça as suas necessidades habitacionais imediatas no mesmo concelho ou limítrofes.

Artigo 86.º
Regime de renda

1 — Aos contratos transmitidos nos termos dos artigos anteriores aplica-se a renda condicionada.
2 — Exceptuam-se do número anterior as pessoas previstas nas alíneas a) e d) do n.º 1 do artigo 84.º, os descendentes ou afins até perfazerem 26 anos, mantendo-se neste caso a renda do contrato transmitido.
3 — Para efeitos do disposto no número anterior, deve o transmissário comunicar ao senhorio, por declaração escrita, a data em que completa 26 anos de idade, com a antecedência mínima de 30 dias.
4 — Mantém-se também a renda do contrato transmitido quando:

a) O descendente for portador de deficiência que corresponda incapacidade superior a dois terços;
b) O descendente ou ascendente se encontrem na situação de reforma por invalidez absoluta, ou não beneficiando de pensão de invalidez, tenha incapacidade total para o trabalho;
c) O afim na linha recta se encontre nas condições referidas nas alíneas anteriores.

Artigo 87.º
Renúncia

O direito à transmissão é renunciável mediante comunicação feita ao senhorio nos 30 dias subsequentes à morte do arrendatário, sem prejuízo do disposto no artigo seguinte.

Artigo 88.º
Comunicação ao senhorio

1 — O transmissário não renunciante deve comunicar ao senhorio, por carta registada com aviso de recepção, a morte do primitivo arrendatário ou do cônjuge sobrevivo, enviada nos 180 dias posteriores à ocorrência.
2 — A comunicação referida no número anterior, deve ser acompanhada dos documentos autênticos ou autenticados que comprovem os direitos do transmissário.
3 — A inobservância do disposto nos números anteriores não prejudica a transmissão do contrato mas obriga o transmissário faltoso a indemnizar por todos os danos derivados da omissão.

Artigo 89.º
Denúncia pelo senhorio

1 — Nos casos referidos no artigo 86.º, e em alternativa à aplicação do regime de renda condicionada aí prevista, pode o senhorio optar pela denúncia do contrato, pagando uma indemnização correspondente a 10 anos de renda, sem prejuízo dos direitos do arrendatário a indemnização por benfeitorias e de retenção, nos termos gerais.

2 — A denúncia é feita, por carta registada com aviso de recepção, no prazo de 30 dias após a recepção da comunicação da morte do primitivo arrendatário ou do cônjuge sobrevivo, ou da comunicação prevista no artigo 97.º, conforme os casos.

3 — Presume-se a aceitação da denúncia quando não haja oposição nos termos do artigo seguinte.

Artigo 90.º
Oposição do arrendatário

1 — O arrendatário pode opor-se à denúncia propondo uma nova renda, por carta regista com aviso de recepção, no prazo de 60 dias após a recepção da comunicação referida no número anterior.

2 — Recebida a oposição, deve o senhorio, no prazo de 30 dias, optar pela manutenção do contrato com a renda proposta ou pela manutenção da denúncia, situação que implica o recurso ao julgado de paz, da área da residência.

3 — O juiz de paz promoverá, com recurso a processos de pré-mediação e de mediação previstos na lei de organização e funcionamento dos Julgados de Paz, a conciliação de posições entre as partes e, na sua ausência, decidirá sobre a denúncia do contrato pelo senhorio ou, em alternativa, a sua manutenção e a respectiva renda.

4 — Se o juiz de paz decidir pela denúncia do contrato pelo senhorio, o arrendatário terá direito a uma indemnização correspondente a 10 anos da renda proposta.

Artigo 91.º
Pagamentos e restituições do local

1 — Quando houver lugar ao pagamento de indemnização, metade desse montante deve ser pago ou depositado, no prazo de 30 dias após a decisão do juiz de paz, e a outra metade no termo do contrato.

2 — A nova renda, quando tenha lugar, é exigível a partir do mês seguinte à data da decisão do juiz de paz, nos termos do n.º 3 do artigo anterior.

3 — A restituição do prédio arrendado, quando deva ter lugar, só é exigível seis meses após a decisão do juiz de paz, também nos termos do n.º 3 do artigo anterior.

Artigo 92.º
Caducidade

O não cumprimento dos prazos fixados nesta secção importa a caducidade do direito.

Capítulo IX
Do direito a novo arrendamento

Artigo 93.º
Por morte do arrendatário

1 — Quando o contrato de arrendamento para habitação caduque por morte do arrendatário, têm direito a novo arrendamento, sucessivamente:

a) As pessoas referidas na alínea a) do n.º 1 do artigo 9.º, desde que convivam com o arrendatário há mais de cinco anos, com excepção das que habitem o local arrendado por força de negócio jurídico que não respeite directamente a habitação;
b) Os subarrendatários, quando a sublocação seja eficaz em relação ao senhorio, preferindo, entre vários, o mais antigo.

2 — Havendo pluralidade de pessoas nas condições da alínea a) do número anterior, o direito a novo arrendamento cabe às que convivam há mais tempo com o arrendatário, preferindo, em igualdade de condições, os parentes, por grau de parentesco, os afins, por grau de afinidade, e o mais idoso.
3 — O direito a novo arrendamento previsto no artigo anterior não se verifica se o titular desse direito, à data da morte do primitivo arrendatário, tiver outra residência ou for proprietário de imóvel que satisfaça as suas necessidades habitacionais imediatas no mesmo concelho ou limítrofes.

Artigo 94.º
Por denúncia do contrato anterior

1 — Têm direito a novo arrendamento os inquilinos cujo contrato tenha sido denunciado nos termos da alínea c) do n.º 1 do artigo 60.º.
2 — O inquilino que exerça o direito previsto no número anterior, tem direito a ser indemnizado pelo tempo que decorra desde a denúncia até à reocupação, por valor equivalente ao montante da renda anterior ou da renda condicionada atribuível ao local desocupado, se não se verificar o seu alojamento em condições semelhantes às anteriores.

Artigo 95.º
Regime do novo arrendamento

1 — Aos contratos celebrados por força do exercício do direito a novo arrendamento aplica-se o regime de renda condicionada.
2 — Os arrendamentos constituídos por força do direito a novo arrendamento não podem envolver diminuição de renda, mantendo, nesse caso, o valor da renda anterior, aplicando-se o regime previsto no número anterior.

Artigo 96.º
Excepções

O senhorio pode recusar o novo arrendamento quando:

a) Pretenda vender o prédio ou a fracção arrendada;
b) Queira o local para a sua residência e não tenha, no mesmo concelho ou limítrofes, casa própria ou arrendada;
c) Queira o local para a sua residência e resida em casa que não satisfaça as necessidades de habitação própria da família ou em casa arrendada e denuncie o respectivo arrendamento;
d) Queira o local para residência de parentes ou afins de linha recta, desde que estes se encontrem nas condições previstas nas alíneas b) ou c);
e) Pretenda afectar o local a fim diferente da habitação e obtenha, para o efeito, a necessária licença camarária;
f) Pretenda ampliar o prédio ou construir novo edifício, em termos de aumentar o número de locais arrendáveis.

Artigo 97.º
Comunicações

1 — O direito ao novo arrendamento deve ser exercido mediante declaração escrita, enviada ao senhorio em carta registada com aviso de recepção, nos 30 dias subsequentes à caducidade do contrato anterior.

2 — Havendo pluralidade, os interessados devem enviar, no prazo fixado, a comunicação referida no número anterior, fazendo-se, depois, a sua graduação e escolha, segundo os critérios do artigo 93.º, do n.º 2.

3 — A invocação de alguma das excepções estabelecidas no artigo anterior, deve ser feita pelo senhorio mediante comunicação escrita, em carta registada com aviso de recepção, dirigida ao interessado ou interessados e enviada no prazo de 30 dias a contar da comunicação referida no n.º 1.

4 — O não acatamento dos prazos referidos no presente artigo envolve a caducidade dos respectivos direitos.

Artigo 98.º
Novo contrato

1 — O titular do direito ao novo arrendamento pode recorrer à execução específica prevista no artigo 830.º do Código Civil, com as necessárias adaptações.

2 — Os efeitos do novo contrato retroagem à data da caducidade do anterior.

Artigo 99.º
Indemnização e reocupação

1 — Se o senhorio ou as pessoas referidas na alínea d) do artigo 96.º, desocupado o fogo, não o forem habitar a título permanente dentro de 180 dias ou não permanecerem nele durante três anos, pode a câmara municipal avançar para a sua expropriação por utilidade pública, nos termos definidos pelo Código das Expropriações.

2 — No caso previsto no número anterior, o arrendatário despedido tem direito a reclamar junto do antigo senhorio uma indemnização correspondente a três anos de renda, calculada nos termos do regime da renda condicionada, actualizada anualmente e, ainda, à reocupação do local, mediante a celebração dum novo contrato de arrendamento.

3 — Os direitos conferidos pelo número anterior, podem igualmente ser exercidos nos casos em que, desocupado o fogo, com fundamento nas alíneas a) e e) do artigo 96.º, o senhorio não realize a venda nos 12 meses seguintes ou não o afecte, ao fim de seis meses, ao fim invocado para a desocupação.

4 — Os direitos à indemnização e à reocupação atribuídos nos números anteriores não se constituem quando os factos de que dependem ocorram por caso fortuito ou de força maior, considerando-se como tal, nomeadamente, a dificuldade de constituição tempestiva, quando necessária, da propriedade horizontal do prédio, por facto não imputável ao senhorio.

Artigo 100.º
Direito de preferência

1 — As pessoas referidas no artigo 93.º, sucessivamente e pela ordem nele estabelecida, têm o direito de preferência na compra do local arrendado.

2 — O direito de preferência depende, no entanto, de elas terem pretendido, nos termos e prazos legais, exercer o direito a novo arrendamento e de tal ter sido obstado pela invocação referida na alínea a) do artigo 96.º.

3 — Tem aplicação, com as devidas adaptações, o disposto nos artigos 416.º a 418.º e 1410.º do Código Civil.

Capítulo X
Apoios do Estado ao arrendamento

Artigo 101.º
Cálculo da renda condicionada e das compensações

1 — Compete ao Instituto Nacional de Habitação (INH), por solicitação do locador, apurar o valor da renda condicionada e confirmar, junto do Ministério das Finanças, o montante da mesma.

2 — Em caso de divergência quanto ao valor da renda ou da actualização da mesma, o Instituo Nacional de Habitação, pode emitir parecer, a pedido dos interessados.

3 — Compete ainda ao Instituo Nacional de Habitação o cálculo das compensações ao locador e o respectivo pagamento.

4 — No caso previsto no número anterior o Instituo Nacional de Habitação dispõe de 30 dias para concluir os cálculos e notificar o senhorio dos mesmos, iniciando-se os pagamentos mensais no prazo máximo de 60 dias a contar da notificação.

Artigo 102.º
Actualização das rendas suportada pelo Estado

1 — As actualizações das rendas não serão suportadas pelos titulares dos contratos de arrendamento, quando estes façam prova que estão abrangidos por qualquer um dos seguintes limiares de isenção de actualização de rendas:

a) Para um agregado familiar até duas pessoas, quando o rendimento mensal disponível for igual ou inferior a 1,5 vezes o Salário Mínimo Nacional (SMN);

b) Para um agregado familiar de três pessoas, quando o rendimento mensal disponível for igual ou inferior a 2 vezes o SMN;

c) Para um agregado familiar de quatro ou mais pessoas, quando o rendimento mensal disponível for igual ou inferior a 2,5 vezes o SMN.

2 — Não são também suportadas pelos arrendatários as actualizações das rendas de habitação cujos titulares do contrato de arrendamento:

a) Tenham, à data da revisão extraordinária do valor das habitações, mais de 65 anos, e cujo rendimento mensal bruto do agregado familiar seja inferior a 5 vezes o SMN;

b) Sejam portadores de deficiência ou de doença grave que os incapacite, total ou parcialmente, para o trabalho, ou tenham pessoas portadoras de deficiência a seu cargo;

c) Se encontrem em situação de desemprego, e enquanto se mantiverem nessa situação.

3 — Os senhorios, cujas fracções ou prédios não puderem ser objecto de actualização das respectivas rendas, por razões que se prendem com os n.ºs 1 e 2 deste artigo, terão direito a uma compensação directa por parte do Estado, no montante da diferença que se apuraria entre a nova renda, calculada nos termos do presente diploma, e a renda antiga.

Artigo 103.º
Condição de acesso ao subsídio de renda

1 — É condição de acesso dos arrendatários à atribuição dum subsídio de renda a inclusão da habitação em causa no regime de renda condicionada e a satisfação, pelos arrendatários, das condições expressas no artigo seguinte.

2 — O regime especial de renda apoiada não depende da natureza da propriedade dos edifícios, públicos ou privados, mas apenas da situação específica do titular ou titulares do arrendamento.

Artigo 104.º
Subsídio de renda

1 — O subsídio de renda é atribuível, mensalmente, até ao limite em que a taxa de esforço, definida nos termos do número seguinte, exigível a cada agregado familiar pelo custo da renda, não ultrapasse os 10% do rendimento bruto mensualizado, no caso de agregados familiares com rendimentos inferiores a dois salários mínimos e de 15% nos restantes casos.

2 — Considera-se taxa de esforço do agregado familiar em despesas com rendas de habitação a relação entre o valor anual do arrendamento e o total do rendimento anual do agregado familiar.

3 — Nos caso dos arrendatários abrangidos por legislação especial do arrendamento jovem, o subsídio para o pagamento da renda poderá atingir 50% do valor da renda, mas tendo como limite superior o montante de 250 € mensais, actualizável de acordo com a evolução do índice de preços no consumidor, publicado pelo INE.

4 — A atribuição do subsídio de renda às famílias carenciadas e no montante mensal definido nos termos do n.º 1, será financiado através por um Fundo de Solidariedade do Arrendamento Habitacional, a criar nos termos do artigo seguinte.

5 — A confirmação da verificação das condições de acesso para atribuição do subsídio de renda pode justificar que a administração fiscal, a todo o momento, possa aceder ao controlo das contas bancárias dos membros titulares do arrendamento.

6 — O INH decide sobre os pedidos de subsídio nos prazo de 30 dias, decorrido o qual, se não houver decisão, considera-se tacitamente deferido e concedido o pedido de subsídio.

7 — O pagamento do subsídio de renda inicia-se no prazo máximo de 30 dias após a data da notificação da decisão aos arrendatários.

Artigo 105.º
Compensação ao senhorio

Nos casos de sustação da acção de despejo, nos termos previsto pelo artigo 75.º, n.º 1, o senhorio tem o direito de ser indemnizado pelo Instituto Nacional de Habitação por valor equivalente às rendas que se vençam durante o período de sustação da acção de despejo, devendo para tanto dirigir requerimento, fundamentado e acompanhado de certidão judicial comprovativa dessa sustação, junto do INH.

Artigo 106.º
Fundo de solidariedade para o arrendamento habitacional

1 — É constituído, no âmbito de cada câmara municipal, um fundo de solidariedade para o arrendamento habitacional com receitas provenientes de:

a) Orçamento municipal;

b) Transferências do Orçamento do Estado.

2 — O financiamento do fundo é da responsabilidade conjunta das autarquias e da administração central, na proporção, respectivamente, de um e dois terços.

3 — Em cada ano, o financiamento do Estado para o fundo será actualizado de acordo com o levantamento de necessidades efectuado, em conjunto, por cada câmara municipal e pelo ministério da tutela, devendo as verbas a transferir pelo Orçamento do Estado acrescer às que se encontram actualmente englobadas nas transferências para os municípios.

4 — A gestão do fundo é da responsabilidade de cada câmara municipal, embora, previamente à atribuição de cada subsídio de renda, seja necessário a sua validação pelo ministério da tutela.

Capítulo XI
Recenseamento e bolsa de arrendamentos

Artigo 107.º
Recenseamento geral dos arrendamentos

1 — É obrigatório o depósito duma cópia de todos os contratos de arrendamento no Ministério das Finanças, no prazo de 30 dias após a celebração do contrato.

2 — Compete ao proprietário da fracção arrendada efectuar o depósito referido no número anterior ou proceder ao envio, por carta registada com aviso de recepção, nos termos estabelecidos pelo número anterior.

3 — Para aplicação do disposto no artigo seguinte, o Ministério das Finanças deverá enviar cópia do contrato do arrendamento ao Instituto Nacional de Habitação, bem como à respectiva câmara municipal, no prazo máximo de 30 dias após a sua recepção.

4 — Todos os proprietários de prédios ou fracções arrendadas cujos contratos não forem depositados no Ministério das Finanças, nos termos do n.º 2, ficarão automaticamente excluídos da possibilidade de virem a beneficiar de qualquer regime financeiro de apoio ou subvenção por entidades públicas, centrais ou locais, à manutenção, recuperação ou reabilitação de imóveis.

5 — Verificando-se a situação anterior, pode o Ministério das Finanças excluir igualmente os referidos proprietários de quaisquer outros benefícios fiscais a que possam, eventualmente, aceder em sede de IRS ou IRC.

6 — Todos os proprietários que não possam demonstrar a sua não responsabilidade, relativa à não recepção da cópia do contrato de arrendamento por parte do Estado, poderão ser condenados no pagamento duma coima, a ser estabelecida pela câmara municipal respectiva, nos termos da lei.

Artigo 108.º
Bolsa de habitações para arrendamento

1 — Em todos os concelhos será constituída uma «bolsa de habitações para arrendamento», através do registo obrigatório, nas câmaras municipais, de todas as habitações susceptíveis de terem condições de utilização e a partir dos seguintes conjuntos de edificados:

a) Todas as habitações novas, devolutas há mais de um ano, a contar da data da emissão da licença de habitabilidade;

b) Todas as demais habitações, devolutas há mais de um ano;

c) Todas as habitações, em estado adiantado de degradação, que tenham sido objecto de expropriação por parte da respectiva Câmara Municipal, e após a realização de obras de recuperação ou de reabilitação sob a responsabilidade da autoridade municipal;

d) Todas as habitações sobre as quais os municípios venham a exercer o seu direito de preferência, nos termos do artigo 55.º do Código do Imposto Municipal sobre Transacções Onerosas.

2 — Excluem-se do número anterior as habitações destinadas pelos seus proprietários a habitação não permanente em praias, termas ou outros locais de vilegiatura, bem como as habitações de emigrantes.

3 — O registo das habitações nas condições das alíneas a) e b) do número anterior é da responsabilidade do respectivo proprietário.

4 — Sempre que se verifique que o legítimo proprietário do imóvel, em condições de ser habitado, não procede à sua inscrição na «Bolsa de habitações para arrendamento», poderá a câmara municipal, nos concelhos que estão nas condições do n.º 1 do presente artigo, efectuar essa inscrição.

5 — No caso previsto no número anterior, a câmara municipal substituir-se-á ao proprietário no contrato de arrendamento a celebrar, obrigatoriamente sob regime de renda condicionada.

6 — Nos casos previstos nos n.os 4 e 5 a situação pode ser revertida, em qualquer momento, para os antigos proprietários desde que estes paguem uma coima equivalente a 15% do total do valor anual das rendas, por cada ano, ou fracção, em que se mantenha a municipalização, bem como o valor total de eventuais obras de beneficiação ou reabilitação efectuadas pelas câmaras municipais, sendo qualquer destes valores actualizados anualmente pelo índice dos preços do consumidor, incluindo habitação, publicado pelo INE.

Capítulo XII
Regulação de conflitos

Artigo 109.º
Competência dos Julgados de Paz

1 — A regulação das situações de conflito, nos casos relacionados com o arrendamento urbano para habitação, com exclusão das acções de despejo, é da competência dos Julgados de Paz.

2 — Em todas as situações de conflitualidade relativas à fixação da renda, é obrigatória a mediação.

3 — Em todos os momentos de recurso aos Julgados de Paz, podem as partes ser apoiadas ou mesmo delegar a sua defesa em associações de interesse representativas.

4 — Das decisões dos Julgados de Paz cabe recurso para os tribunais, nos termos do Código do Processo Civil.

Artigo 110.º
Competência dos tribunais judiciais

Têm competência para as acções de despejo os tribunais judicias da comarca onde se situa o imóvel arrendado.

Artigo 111.º
Processos de arbitragem

Sem prejuízo do disposto nos artigos 108.º e 109.º, as partes podem acordar em resolver os seus conflitos por recurso a tribunais arbitrais.

Capítulo XIII
Disposições transitórias

Artigo 112.º
Contratos de arrendamento celebrados anteriormente a 1990

1 — A actualização das rendas dos contratos celebrados anteriormente à entrada em vigor do presente diploma, só poderão ser actualizadas após a obtenção de licença de habitabilidade pelo senhorio.

2 — Sempre que após a vistoria ao local, para proceder à emissão da licença de habitabilidade, se verifique que a habitação não reúne as condições essenciais para esse mesmo fim, nomeadamente no que se refere à estrutura, segurança e salubridade, a Câmara recusa esse mesmo pedido e notifica o proprietário para proceder à realização das obras necessárias.

3 — Caso o proprietário não proceda às obras, é aplicável o disposto nos artigos 21.º e 22.º do presente diploma.

4 — À nova renda aplicam-se as disposições previstas no presente diploma, devendo as partes convencionar o regime de renda aplicável.

5 — Obtida a licença de habitabilidade, se o arrendatário não chegar a acordo com o proprietário quanto ao valor da nova renda, poderá denunciar o contrato, tendo direito, nesse caso, a uma indemnização equivalente ao montante de cinco anos de rendas, no valor pedido pelo proprietário ou equivalente ao montante de cinco anos de renda condicionada, conforme o que tenha maior valor, acrescida em qualquer dos casos das benfeitorias executadas pelo arrendatário nos últimos 10 anos e que estejam devidamente documentadas.

6 — A actualização da renda pode ser solicitada por qualquer inquilino, através de carta registada dirigida ao proprietário, que deverá desencadear o processo referido no n.º 1 do presente artigo.

Artigo 113.º
Faseamento da actualização

1 — As eventuais actualizações das rendas dos contratos celebrados anteriormente a 1990 serão faseadas, acrescendo à renda antiga:

a) No primeiro ano, 10% do valor da renda actualizada;
b) No segundo ano, 20% do valor da renda actualizada;
c) No terceiro ano, 35% do valor da renda actualizada;
d) No quarto ano, 60% do valor da renda actualizada;
e) No quinto ano, 100% do valor da renda actualizada.

2 — Aos valores mencionados no número anterior serão deduzidos os valores das benfeitorias realizadas pelo arrendatário nos 10 anos anteriores e devidamente documentadas.

Artigo 114.º
Regulamentação

1 — No espaço de seis meses a contar da data de publicação desta lei, o Governo deverá aprovar as normas legislativas necessárias para regulamentação da actual lei, nomeadamente:

a) Regulamentação referente à determinação dos subsídios para apoio às famílias carenciadas, no âmbito das rendas condicionadas;
b) Regulamentação que servirá de base à actualização extraordinária do valor dos prédios e fracções dos imóveis;
c) Regulamentação relativa à definição dos parâmetros necessários para o cálculo das rendas condicionadas.

2 — No mesmo prazo do número anterior, o Governo apresentará, na Assembleia da República, as alterações ao Código do IRS necessárias para a implementação dos benefícios fiscais, previstos neste diploma.

Artigo 115.º
Ausência de Julgado de Paz

Os casos da competência dos Julgados de Paz, que não possam por estes ser julgados por não estarem ainda constituídos são julgados pelos tribunais.

Capitulo XIV
Disposições finais

Artigo 116.º
Altera a Lei de Organização e Funcionamento dos Julgados de Paz - Lei n.º 78/2001, de 13 de Julho)

O artigo 49.º da Lei n.º 78/2001, de 13 de Julho, passa a ter a seguinte redacção:

«Artigo 49.º
(…)

1 — (…)
2 — No caso das acções que digam respeito ao arrendamento urbano, a pré-mediação não pode ser recusada pelas partes.
3 — Anterior n.º 2.»

Artigo 117.º
Alteração ao Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

É alterado o artigo 112.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 287/03, de 12 de Novembro, no seguinte sentido:

«Artigo 112.º
Taxas

1 — (...).
2 — (...).
3 — As taxas que incidem sobre prédios urbanos que estejam devolutos há mais de um ano são agravadas, sendo de 1,5% no segundo ano em que estejam devolutos, de 2% no terceiro e de 5% no quarto e seguintes.
4 — (antigo 3, sendo igualmente renumerados todos os seguintes).»

Artigo 118.º
Moratória à construção em concelhos com alta incidência de habitações devolutas

1 — Não é permitida a construção de novos prédios urbanos, durante os cinco anos subsequentes à entrada em vigor desta lei, nos concelhos em que a percentagem de prédios devolutos com condições de habitabilidade ou passíveis de reabilitação no total dos prédios de habitação iguale ou exceda os 10%, exceptuando-se os direitos adquiridos.

2 — As câmaras municipais dos concelhos abrangidos pelo número anterior são ressarcidas por via do Orçamento do Estado das receitas perdidas em licenças de construção e outras taxas e impostos sobre transacção de prédios urbanos.

3 — A transferência orçamental nos termos do número anterior é igual à média das receitas respectivas de cada câmara municipal nos três anos anteriores à entrada em vigor desta lei.

4 — A transferência orçamental prevista nos números anteriores obriga as câmaras municipais a consagrarem pelo menos um terço desta receita a programas de reabilitação urbana para a recuperação de habitações degradadas, a serem co-financiados pelo Estado e pelos senhorios ou inquilinos nos termos da lei.

Artigo 119.º
Normas revogatórias

É revogado o Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, bem como as alterações que lhe foram introduzidas, sucessivamente, pelos Decreto-Lei n.º 278/93, de 10 de Agosto, Decreto-Lei n.º 163/95, de 13 de Julho, Decreto-Lei n.º 275/95, de 30 de Setembro, Decreto-Lei n.º 135/99, de 28 de Agosto, Decreto-Lei n.º 64-A/2000, de 22 de Abril, Decreto-Lei n.º 329-B/2000, de 22 de Dezembro, Lei n.º 6/2001, de 11 de Maio, Lei n.º 7/2001, de 11 de Maio, em tudo o que se refere aos arrendamentos para habitação.

Artigo 120.º
Entrada em vigor

O presente diploma entrará em vigor no primeiro dia do ano seguinte ao da aprovação do Orçamento do Estado subsequente à sua publicação.