

DECRETO N.º 280/XII

Estabelece o regime de renda condicionada dos contratos de arrendamento para fim habitacional

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

Artigo 1.º

Objeto

A presente lei estabelece o regime de renda condicionada aplicável a contratos de arrendamento para fim habitacional.

Artigo 2.º

Âmbito de aplicação

1 - Ficam obrigatoriamente sujeitos ao regime de renda condicionada os arrendamentos:

- a) De fogos que, tendo sido construídos para fins habitacionais pelo Estado e seus organismos autónomos, institutos públicos, autarquias locais, misericórdias e instituições de previdência, tenham sido ou venham a ser vendidos aos respetivos moradores;
- b) De fogos construídos por cooperativas de habitação e construção, incluindo as de grau superior, e associações de moradores 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.

- 2 - A renda condicionada referida no número anterior é a renda máxima aplicável ao arrendamento dos fogos durante um período de 20 anos contados da data da primeira transmissão dos mesmos, cessando a sujeição a esse regime de renda por caducidade pelo decurso do referido prazo ou por transmissão decorrente de venda executiva, de dação ou de outra forma de pagamento de dívidas de empréstimos bancários de que aqueles fogos constituam garantia.
- 3 - Os ónus ou restrições à alienação ou ao arrendamento que, nos termos de regimes legais especiais, incidam igualmente sobre os fogos sujeitos ao regime referido nos números anteriores prevalecem sobre este.

Artigo 3.º

Fixação do valor da renda

- 1 - No regime de renda condicionada, a renda mensal inicial do primeiro contrato ou dos novos arrendamentos resulta da livre negociação entre as partes, mas não pode exceder o duodécimo do produto resultante da aplicação da taxa das rendas condicionadas ao valor patrimonial tributário do fogo no ano da celebração do contrato.
- 2 - A taxa das rendas condicionadas é fixada por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças e do ordenamento do território, após audição das associações representativas dos arrendatários e dos proprietários.

Artigo 4.º

Atualização anual da renda

A atualização da renda rege-se pelo disposto no artigo 24.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual, e no n.º 2 do artigo 1077.º do Código Civil.

Artigo 5.º
Disposições subsidiárias

Em todos os aspetos não regulados pela presente lei, aplicam-se as disposições previstas na Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual, para os contratos de arrendamento com fim habitacional.

Artigo 6.º
Remissões

Todas as remissões para o regime de renda condicionada consideram-se feitas para a presente lei.

Artigo 7.º
Norma revogatória

São revogados:

- a) Os artigos 77.º a 81.º, na parte relativa ao regime de renda condicionada, do Regime de Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, mantidos em vigor pelo artigo 61.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro;
- b) O Decreto-Lei n.º 329-A/2000, de 22 de dezembro.

Artigo 8.º
Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor no primeiro dia do mês seguinte ao da sua publicação.

Aprovado em 31 de outubro de 2014

A PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

(Maria da Assunção A. Esteves)