Proposta de Lei n.º 34

Exposição de Motivos

O regime do arrendamento urbano encontra-se consagrado no nosso Direito de há muitos séculos. Desde as Ordenações do Reino ao Código Civil de Seabra, de 1867, foi criado um regime claro e liberal: o arrendamento, como modalidade de locação, um contrato temporário com um prazo supletivo de seis meses que, chegado ao seu termo, se presume renovado *«se o arrendatário se não tiver despedido, ou o senhorio o não despedir no tempo e pela forma costumados na terra»*.

Mas, desde então, são múltiplas as alterações ao regime do arrendamento, bem consubstanciadas em centenas de leis aprovadas durante os últimos 140 anos, o que dá bem conta da instabilidade que se gerou em torno deste regime e da sua prática.

O Código de Processo Civil de 1876 foi usado, desde logo, para regular, com alguma minúcia, a cessação do contrato de arrendamento. Uma lei de 21 de Maio de 1896 desenvolveu aspectos processuais nas acções de despejo. Ela vigoraria até ser revogada pelo Decreto de 30 de Agosto de 1907, que substituiu, também, os artigos competentes do Código de Processo Civil e introduziu novas disposições substantivas.

Contudo, as tensões políticas decorrentes da proclamação da República, que impõem alterações legislativas ainda mais variadas, dão início a um século conturbado no âmbito da legislação do arrendamento urbano. Logo o Decreto de 11 de Novembro de 1910, veio fixar preceitos fiscais estritos no domínio do arrendamento, tendo, para além disso, congelado as rendas pelo prazo de um ano. Pouco depois, a situação gerada já era de tal forma complexa para o então Governo Provisório, que, por Portaria de 23 de Janeiro de 1911, se vê obrigado a nomear uma comissão constituída por representantes dos proprietários e dos inquilinos de Lisboa e Porto, por um advogado, um contador e pelo então chefe de repartição do Ministério da Justiça – o Prof. Doutor José Maria Vilhena Barbosa de Magalhães – para *«codificar todas as disposições em vigor sobre arrendamentos de prédios urbanos»*. O trabalho desta comissão, mercê da instabilidade política da época, só viria a ser aprovado em 1919, através do Decreto n.º 5411, de 17 de Abril.

A I Grande Guerra constituiria, no entanto, motor fundamental das intervenções legislativas no arrendamento. Logo em 23 de Novembro de 1914, o Decreto n.º 1079

congelava as rendas nos contratos existentes e nos novos contratos, com a excepção das de montante elevado. Esta situação foi mantida, com pequenas modificações, pela Lei n.º 828, de 28 de Setembro de 1917, a qual veio declarar *«expressamente proibido aos senhorios ou sublocadores [...] intentarem acções de despejo que se fundem em não convir-lhes a continuação do arrendamento, seja qual for o quantitativo das rendas»*. Previa-se, ainda, que esta lei se aplicasse *«somente enquanto durar o estado de guerra e até seis meses depois de assinado o tratado de paz»*. Menos de um ano volvido, o Decreto n.º 4499, de 27 de Junho de 1918, regulou a matéria do arrendamento urbano, tentando pôr fim à multiplicidade de diplomas existentes. Mas manteve o congelamento das rendas e a proibição dos despejos por conveniência do senhorio. No fim da Guerra, foi publicado o já citado Decreto n.º 5411, de 17 de Abril de 1919, que pretendeu reunir *«toda a legislação referente ao arrendamento de prédios rústicos e urbanos»*. O condensar de múltiplas fontes existentes nesse domínio em 120 artigos permitiu dar um tratamento coerente à matéria, suprimindo evidentes lacunas e contradições. Contudo, este Decreto n.º 5411 foi criticado pelas confusas relações que veio estabelecer com o Código Civil. A instabilidade económica e social subsequente promoveu novas alterações ao arrendamento, num absurdo legislativo que chegou a ultrapassar a centena de diplomas. Não obstante, ele foi conservado como referência, dando ao arrendamento um mínimo de unidade institucional e científica.

A Lei n.º 1662, de 4 de Setembro de 1924, pretendeu significar uma certa abertura. Mantendo restrições no domínio dos despejos, facultou actualizações de rendas na base, também, de valores matriciais. Ela própria considerou estas regras como transitórias, prescrevendo o termo da sua vigência para o dia 30 de Dezembro de 1925. Mas logo este prazo seria prorrogado até 31 de Dezembro de 1926, pelo Decreto n.º 10774, de 19 de Maio de 1925, até 31 de Dezembro de 1927, pelo Decreto n.º 12617, de 6 de Novembro de 1926, e indefinidamente pelo Decreto n.º 14630, de 28 de Novembro de 1927.

Uma nova tentativa de resolução do problema das rendas foi efectuada pelo Decreto n.º 15289, de 30 de Março de 1928. Previram-se, aí, esquemas complexos de actualizações com base no valor matricial. As rendas dos prédios que vagassem eram libertadas, bem como as relativas a arrendatários com outra habitação ou que subaproveitassem o local ou a proprietários de prédios construídos sem subsídios depois da entrada em vigor do diploma. Os contratos no regime de liberdade de renda podiam, ainda, cessar no seu termo, por conveniência do senhorio, nos moldes gerais. Estas regras foram suspensas,

contudo, ainda que em parte, pelo Decreto n.º 15315, de 4 de Abril de 1928, enquanto o Decreto n.º 22661, de 13 de Junho de 1933, dispôs que as restrições relativas a rendas e a despejos só pudessem ser invocadas pelos arrendatários em relação à habitação onde tivessem residência permanente.

A concluir esta fase, assinale-se o Código de Processo Civil de 1939, que inseriu a acção de despejo entre os processos especiais nele regulados, ainda que integrando matéria que, como o depósito das rendas, nada com ela tinha a ver.

A Lei n.º 1918, de 3 de Abril de 1940, de natureza eminentemente fiscal, facultou avaliações de locais onde houvesse estabelecimentos comerciais, permitindo uma nova renda em consonância com o valor actualizado.

Mas a grande reforma no domínio do arrendamento fica a dever-se à Lei n.º 2030, de 22 de Junho de 1948. Este diploma veio tratar de assuntos variados, com relevo para a expropriação por utilidade pública e para o direito de superfície. Na sua parte V – artigos 36.º e seguintes – versou o contrato de arrendamento urbano, numa série de preceitos que transitariam, depois, para o Código Civil de 1966. No tocante à actualização das rendas, foi esta admitida, fora de Lisboa e do Porto, até ao duodécimo do rendimento ilíquido inscrito na matriz, de modo escalonado. Admitia-se, ainda, a avaliação fiscal para corrigir tal rendimento, na base do qual se poderiam fazer novas actualizações.

A Lei n.º 2088, de 3 de Junho de 1957, veio regular a denúncia do contrato para a realização de obras que permitam aumentar o número de arrendatários, num esquema mantido pelo Código Civil, então em preparação. Num outro plano, a Lei n.º 2114, de 15 de Junho de 1962, veio regular especialmente o arrendamento rural.

Mas as diversas modalidades de arrendamento, só voltaram a ser reconstituídas pelo Código Civil de 1966. Procurando respeitar muitas das especificidades preexistentes, o Código Civil conseguiu traçar um quadro claro para um instituto que, em pouco mais de meio século, terá provocado mais de 300 intervenções legislativas.

A liberdade de fixação das rendas manteve-se para o primeiro ou para novos arrendamentos. A denúncia por iniciativa do senhorio era, porém, muito restringida, conferindo aos arrendamentos urbanos uma natureza não temporária. A actualização das rendas, dada a depreciação monetária, tornava-se, assim, questão candente: o Código Civil facultava-a, permitindo fazer corresponder o seu montante ao duodécimo do rendimento inscrito na matriz, actualizável ao cabo de cinco anos por avaliação fiscal: era, pois, o esquema da Lei n.º 2030. O Decreto-Lei n.º 47334, de 25 de Novembro de

1966, que aprovou o Código Civil, manteve, porém, a suspensão das avaliações fiscais prescritas em 1948 para Lisboa e para o Porto. Esta solução, encontrada na época por puros pruridos políticos, veio ampliar o problema, sem precedentes na agitada história do arrendamento urbano português, criado pela Lei n.º 2030.

Em 1974, aquando da Revolução de 25 de Abril, havia, assim, numerosas rendas, em Lisboa e no Porto, que não eram actualizadas desde 1945.

A evolução do regime do arrendamento urbano que se seguiu à Revolução de 1974, e ainda durante o período revolucionário, retomou a instabilidade já trilhada durante o período pós-proclamação da República e da Guerra de 1914-1918. O Decreto-Lei n.º 217/74, de 27 de Maio, congelou por 30 dias as rendas dos prédios urbanos. De seguida, o Decreto-Lei n.º 445/74, de 12 de Setembro, pretendendo resolver o problema da habitação do País, alargou a todos os concelhos a suspensão das avaliações fiscais para actualização das rendas, antes confinada a Lisboa e ao Porto, suspendeu o direito de demolição, estabeleceu um dever de arrendar e fixou rendas máximas para o arrendamento de prédios antigos.

No período entre 1975 e 1976 assiste-se novamente à proliferação de diplomas, a que não é estranho o clima revolucionário. O Decreto-Lei n.º 155/75, de 25 de Março, que suspendeu as denúncias do arrendamento feitas com base na ampliação do prédio ou na necessidade do local arrendado para casa própria do senhorio, o Decreto-Lei n.º 198-A/75, de 14 de Abril, que permitiu a legalização das ocupações de fogos levadas a efeito para fins habitacionais mediante contratos de arrendamento compulsivamente celebrados, o Decreto-Lei n.º 232/75, de 16 de Maio, que adoptou medidas relativas a casas sobreocupadas na região do Porto, o Decreto-Lei n.º 539/75, de 27 de Setembro, que pretendeu facilitar o realojamento das famílias prejudicadas por demolições, o Decreto-Lei n.º 188/76, de 12 de Março, que estabeleceu medidas respeitantes à prova do contrato de arrendamento para habitação, o Decreto-Lei n.º 366/76, de 15 de Maio, que introduziu alterações processuais na acção de despejo e visou instalar os locatários que não pagassem rendas por razões conjunturais, e o Decreto-Lei n.º 420/76, de 28 de Maio, que concedeu um direito de preferência aos conviventes com o arrendatário, em relação aos novos arrendamentos.

A cada vez mais complexa reconstrução dos regimes do arrendamento urbano foi, no entanto, iniciada já sob o domínio da normalização constitucional. O Decreto-Lei n.º 583/76, de 22 de Junho, veio fazer cessar a suspensão das acções de despejo por denúncia para habitação própria do senhorio quando este fosse retornado das ex-

colónias, emigrante, reformado, aposentado ou trabalhador que deixasse de beneficiar de habitação concedida pela entidade patronal. O Decreto-Lei n.º 293/77, de 20 de Julho, concedeu uma série de medidas de protecção aos réus em acções de despejo – incluindo moratórias na desocupação do prédio e a própria caducidade do direito de resolução pelo senhorio – e, como que em contrapartida, revogou o Decreto-Lei n.º 155/75, de 25 de Março, que suspendia os despejos por denúncia. A Lei n.º 63/77, de 25 de Agosto, correspondente à ideia de primazia da habitação própria, conferiu aos arrendatários habitacionais um direito de preferência na aquisição de habitação própria. A Lei n.º 55/79, de 15 de Setembro, veio restringir a denúncia para habitação própria do senhorio.

A questão das rendas foi sempre abordada com muitas cautelas. O Decreto-Lei n.º 148/81, de 4 de Junho permitiu, para o futuro, arrendamentos de renda livre, ilimitada mas sem actualização e de renda condicionada, limitada a 7% do duodécimo do valor do fogo, mas actualizável, sendo o valor dos fogos definitivamente desanexado das matrizes totalmente desactualizadas e as rendas actualizadas segundo um coeficiente anual a aprovar pelo Governo. Manteve-se, por fim, a suspensão das avaliações fiscais para actualização de rendas, mas revogou-se o Decreto-Lei n.º 445/74, de 12 de Setembro.

O Decreto-Lei n.º 330/81, de 4 de Dezembro, veio permitir a actualização anual das rendas comerciais, de acordo com coeficientes de actualização aprovados pelo Governo e permitindo-se ainda uma avaliação fiscal extraordinária para ajustamento das rendas praticadas à data da aplicação do regime anual.

No domínio do arrendamento para habitação já existente, foram facultadas actualizações de rendas em virtude de certas obras, nos termos dos Decretos-Leis n.os 294/82, de 27 de Julho, e 449/83, de 26 de Dezembro.

A Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro, aperfeiçoou a ideia de contratos celebrados no regime de renda livre e no de renda condicionada, tal como vinham já do Decreto-Lei n.º 148/81, de 4 de Junho. Para evitar, porém, novos desfasamentos e uma subida incontrolável das rendas exigidas às pessoas que chegassem, de novo, ao mercado do arrendamento, proclamou o princípio da actualização anual de todas as rendas, de acordo com os coeficientes a aprovar pelo Governo. Ao mesmo tempo, permitiu-se a correcção extraordinária das rendas fixadas antes de 1980, segundo coeficientes que variavam de acordo com a condição do prédio e a data da última actualização, com escalonamento dos aumentos daí resultantes. Foi, ainda, regulado o tema das obras de

conservação e beneficiação, as quais podem, em certos casos, reflectir-se nas rendas. Para compensar os aumentos de rendas, foi instituído o subsídio de renda para os arrendatários de baixo rendimento. Vários outros temas, como o direito a novo arrendamento a favor do convivente com o senhorio ou a celebração de contratos de duração limitada, em conjunto com disposições fiscais e penais, foram, ainda, incluídos na Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro.

Em regulamentação da Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro, foi publicado o Decreto-Lei n.º 13/86, de 23 de Janeiro, relativo a arrendamentos em renda condicionada, mas que introduziu várias regras gerais sobre o arrendamento urbano, e o Decreto-Lei n.º 68/86, de 27 de Março, sobre subsídios de renda.

Apesar das suas múltiplas implicações a Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro, foi aplicada sem dificuldades sociais. A convicção generalizada da injustiça das rendas antigas e a disponibilidade dos subsídios de renda terão, para tanto, sido decisivos.

O final do século XX fica marcado, em termos legislativos na área do arrendamento, pelo regime aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro. Esse diploma visou três grandes objectivos: a codificação das leis relativas ao arrendamento urbano, a correcção de alguns pontos controversos, esparsos por todo o articulado e a introdução de determinadas reformas de fundo.

O Regime do Arrendamento Urbano (RAU) de 1990 foi acolhido, sem sobressaltos, tão evidente era o seu limitado alcance reformista. Acresce que pouco tempo depois já eram aprovadas várias alterações quer ditadas por questões pontuais, quer destinadas a dar corpo a uma renovação de fundo que o diploma original não consagrava. O Decreto-Lei nº 278/93, de 10 de Agosto, veio dar nova redacção aos artigos 30.º, 31.º, 69.º, 78.º, 89.º e 99.º do RAU, introduzindo, ainda, diversos preceitos: os artigos 81.º-A, 89.º-A, 89.º-B, 89.º-C e 89.º-D. No fundamental, visou-se ampliar o papel da autonomia privada na actualização das rendas e flexibilizar as denúncias, em certas hipóteses de transmissão por morte.

Um especial relevo assume o Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro, que revê o arrendamento urbano para o exercício de comércio, indústria e profissões liberais, no sentido de, também aí, se possibilitarem contratos de duração limitada efectiva. O Decreto-Lei n.º 64-A/2000, de 22 de Abril, veio alterar os artigos 7.º, 9.º, 111.º, 115.º e 122.º do Regime do Arrendamento Urbano, no sentido de desformalizar a celebração de contrato. Já a Lei n.º 16/2000, de 8 de Agosto, autorizou o Governo a legislar sobre o RAU, particularmente em matéria de realização de obras de conservação por parte do

senhorio ou por parte do arrendatário, de actualização de rendas, de denúncia do contrato, de resolução do contrato, de subsídio de renda e de criação de mecanismos de conciliação e arbitragem. Em sua sequência foram publicados o Decreto-Lei n.º 329-A/2000, de 22 de Dezembro, que alterou o regime de renda condicionada, constante do Decreto-Lei n.º 13/86, de 23 de Janeiro e o Decreto-Lei n.º 329-B/2000, também de 22 de Dezembro, que modificou os artigos 12.º, 15.º, 16.º, 18.º, 31.º, 32.º, 36.º, 38.º, 56.º, 64.º, 69.º, 71.º, 73.º e 107.º do RAU. Foram ainda alterados os artigos 1.º, 3.º e 7.º da Lei n.º 2.088, de 3 de Junho de 1957 e aditado o artigo 5.º-A à mesma Lei, para além de outros diplomas. O artigo 85.º do referido Regime foi ainda alterado pelas Leis n.os 6/2001 e 7/2001, de 11 de Maio, no tocante às uniões de facto e à economia comum.

A Constituição de 1976, no seu artigo 65.º, considera a habitação como um direito que assiste a todos os portugueses. Mas não há verdadeiro direito de habitação sem a participação plena e articulada de todas as componentes do mercado. Em consequência cabe ao Estado criar condições políticas que permitam que aquele preceito constitucional se torne uma realidade concreta.

Passados anos, décadas, de sucessivas alterações e pretensas reformas, tem de reconhecer-se que o mercado de arrendamento continua paralisado, não se tendo concretizado as muitas expectativas depositadas nas sucessivas leis. De facto, o País continua a debater-se com a falta de um verdadeiro mercado do arrendamento ao mesmo tempo que os centros urbanos se degradam, fruto do baixo nível de rendibilidade associado aos arrendamentos antigos, tendencialmente perpétuos, forçando muitos senhorios a omitirem as necessárias obras de reparação e de beneficiação.

Apesar das evoluções que sempre foram representando, mantêm-se, no actual regime jurídico do arrendamento urbano, realidades que o tornam pouco atractivo, condicionando a sua adequada utilização no desenvolvimento da política de habitação.

No nosso País muitas vezes aborda-se recorrentemente a problemática do arrendamento como se de uma luta de interesses antagónicos se tratasse entre proprietários e inquilinos, quando, de facto, se está perante uma situação totalmente inversa. Tal filosofia estava bem patente na última tentativa para rever esta legislação, motivo que determinou o seu acelerado insucesso e unânime rejeição.

Não há interesses antagónicos, antes se deve apostar numa saudável conjugação de interesses, em benefício de senhorios e de inquilinos, e assim da sociedade e do País no seu todo. E se o mercado não funciona adequadamente, cabe ao Estado encontrar os

equilíbrios socialmente justos.

Todos os estudos, comparatísticos e sócio-económicos, realizados nos últimos anos apontam para a necessidade de uma reforma profunda do regime do arrendamento urbano, nisso sendo acompanhados pela opinião do cidadão mais comum.

Os efeitos nefastos de uma legislação desajustada e perversa estão à vista. Muitas pessoas optam esmagadoramente pela aquisição de habitação própria, especialmente no início de uma vida independente, acentuando elevados níveis de endividamento familiar, fazendo proliferar as habitações de escalão mais baixo, apostando a construção civil em zonas suburbanas, com a consequente duplicação de infra-estruturas públicas.

Existem, em Portugal, mais de 700.000 contratos de arrendamento urbano, dos quais cerca de 400.000 são anteriores a 1990. As habitações de rendas baixas, se oneram muitos proprietários, contribuem decisivamente para a sobrevivência de muitas famílias de baixos rendimentos, de desempregados e de pensionistas, não podendo estes, sem mais, ser delas despojadas.

Contudo, não se pode ignorar que em resultado das políticas de arrendamento seguidas em Portugal nas últimas décadas, das quais se destaca o congelamento das rendas por um largo período de tempo, aliado à galopante inflação em determinados períodos, deparamo-nos com a fragilização financeira de muitos senhorios, quantos deles tão ou mais carecidos que os seus inquilinos.

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

Para tanto, o Governo apresenta à Assembleia da República uma Proposta de Lei, que aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), e bem assim um regime transitório relativo aos contratos celebrados durante a vigência do RAU, aos quais se aplica o novo regime, salvo em relação a alguns aspectos do regime de denúncia, matérias que continuam a reger-se pelo RAU, tendo em vista assegurar a protecção da expectativa das partes e a estabilidade do regime jurídico aplicável.

O regime transitório incide ainda sobre os contratos de arrendamento anteriores a 1990, e relativamente aos arrendamentos comerciais, anteriores a 1995, tendo em vista manter,

de igual modo, a aplicação das regras do RAU em sede de duração, renovação e denúncia daqueles contratos.

A presente Proposta de Lei permite ainda a actualização das rendas baixas, que foram congeladas durante décadas, mas sendo essa actualização efectuada de forma faseada, tendo em vista evitar-se quaisquer rupturas sociais.

Regra geral, o faseamento decorre ao longo de 5 anos. Porém, prevê-se um prazo mais dilatado de 10 anos, nos arrendamentos habitacionais em que os arrendatários invoquem auferir um rendimento anual bruto corrigido inferior a 5 retribuições mínimas nacionais anuais, ou ter idade superior a 65 anos, e ainda nos arrendamentos não habitacionais, quando o arrendatário seja uma microempresa ou uma pessoa singular, quando tenha adquirido o estabelecimento por trespasse ocorrido há menos de cinco anos, quando exista no locado um estabelecimento aberto ao público e aquele esteja situado em área crítica de recuperação e reconversão urbanística, ou ainda quando a actividade exercida no local tenha sido classificada de interesse nacional ou municipal. No entanto, o arrendatário cujo agregado familiar receba um rendimento anual bruto corrigido inferior a três retribuições mínimas nacionais anuais tem direito a um subsídio de renda.

Com efeito, tem sido o congelamento das rendas que tem impossibilitado a renovação, a reabilitação e a requalificação urbana, por ter entorpecido a capacidade económica do proprietário para a realização das obras necessárias à conservação dos prédios, o que levou a situações calamitosas de degradação do património urbano, algumas em estado de iminente ruína.

A desejável dinamização do mercado de arrendamento passa, assim, pelas iniciativas legislativas necessárias ao impulsionamento da renovação, reabilitação e requalificação urbanas, impedindo-se desta forma a progressiva degradação dos centros urbanos, que já se constata sobretudo em Lisboa e no Porto.

Paralelamente, o Estado responsabiliza os proprietários que não asseguram qualquer função social ao seu património, que permitem a sua degradação, através da intimação à realização das obras necessárias à sua conservação, e pela penalização em sede fiscal dos proprietários que mantém os prédios devolutos.

Esta profunda reforma do arrendamento urbano assume, pois, uma faceta contratual ou privatística, mas também administrativa, de Direito Público, de renovação, reabilitação e requalificação urbanas, consubstanciando dois níveis de intervenção conjunta, tendo em vista assegurar os objectivos e a eficácia desta reforma legislativa.

Assim sendo, após a aprovação da presente Proposta de Lei, o Governo deve ainda

tomar o conjunto de iniciativas legislativas complementares necessárias à implementação plena e eficaz da reforma, que serão posteriormente acompanhadas com rigor, assegurando-se ainda a monitorização e avaliação da reforma legislativa.

Vejamos, pois, de forma mais detalhada, quais são as linhas de orientação da Reforma do Arrendamento Urbano.

1) O NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO

O Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) assenta no contrato de arrendamento enquanto modalidade do contrato de locação dotado de especialidades. Assim sendo, a matéria regressa ao Código Civil, reocupando o lugar que tinha até à entrada em vigor do RAU.

As legítimas expectativas das partes que celebraram contratos de arrendamento antes da entrada em vigor do novo regime são salvaguardadas pelas normas constantes do regime transitório.

Do ponto de vista substantivo, o NRAU mantém os princípios da liberdade de funcionamento do mercado e da autonomia contratual, já vigentes para os contratos posteriores a 1990, mas assenta numa matriz moderna, que visa colocar o mercado de arrendamento português a par dos outros países europeus, sem esquecer as nossas particularidades.

Assumindo-se uma perspectiva simplificadora, a repartição tradicional em habitação, comércio ou indústria, exercício de profissão liberal ou outra aplicação lícita, é substituída pela bipartição entre arrendamento habitacional e não habitacional, sem deixar de se densificar as especificidades destes últimos arrendamentos.

O regime jurídico mantém a sua imperatividade em sede de cessação do contrato de arrendamento, mas abre-se a hipótese à resolução extrajudicial do contrato, com base em incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento.

As partes devem pautar-se pelo princípio da boa fé no cumprimento das suas obrigações, dando um sinal ao mercado de que o arrendatário deve primar pelo pontual cumprimento das obrigações, prevendo-se expressamente que é sempre inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento em caso de mora no pagamento da renda superior a três meses, ou de oposição pelo arrendatário à realização de obra ordenada por autoridade pública.

Manter-se-ão as normas jurídicas de protecção do direito à habitação, constitucionalmente consagrado (o já referido artigo 65.º da Constituição da República

Portuguesa), e as especificidades dos arrendamentos não habitacionais, designadamente o arrendamento comercial e para serviços.

2) A AGILIZAÇÃO PROCESSUAL

A almejada agilização da actual acção de despejo passa pela separação entre a fase declarativa e executiva, através da alteração de algumas normas do Código de Processo Civil (CPC).

Assim, pode intentar-se uma acção declarativa, sob a forma de processo comum, ordinário ou sumário, consoante o valor da causa, permitindo-se a cumulação de pedidos e a coligação, nos termos gerais da lei de processo.

No que respeita aos recursos, aproveita-se a presente iniciativa legislativa para dirimir uma dúvida doutrinária e jurisprudencial relativa à admissibilidade da interposição de recurso e à fixação do seu efeito, assegurando-se a possibilidade de recurso para a Relação, independentemente do valor da acção, e o efeito suspensivo do recurso de apelação.

A presente iniciativa legislativa não poderia deixar de ter em conta que, relativamente ao processo executivo em geral, a pendência processual no ano de 2000 ascendia a 394.843 execuções, e duplicou no ano de 2003 para 623.646 acções executivas.

Quanto às acções de despejo, no ano de 2003, a duração média das acções declarativas foi de 17 meses, e das acções executivas de 24 meses.

Assim, prevêem-se alterações à execução para entrega de coisa certa, tendo em vista esclarecer questões levantadas durante os 15 anos de vigência do RAU, cujas soluções já se encontram desfasadas relativamente ao actual regime processual civil, agilizar o próprio processo executivo e penalizar quem pretenda executar um despejo sem fundamento para tal.

Porém, prevê-se a suspensão da execução sempre que o executado se opuser à execução baseada em título executivo extrajudicial, se a execução colocar em risco de vida a pessoa que se encontra no local arrendado, por motivos de doença aguda, ou quando o arrendatário por razões sociais, pedir o diferimento da desocupação, designadamente no caso de resolução do contrato de arrendamento por não pagamento de rendas, se a falta do mesmo se dever a carência de meios do executado, nomeadamente por ser beneficiário de subsídio de desemprego ou de rendimento social de inserção, e quando o executado é portador de deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%.

Tendo em vista aligeirar a pendência processual em fase declarativa, prevê-se a

ampliação do número de títulos executivos de formação extrajudicial, possibilitando-se ao senhorio o recurso imediato à acção executiva, por exemplo, nos casos em que o contrato de arrendamento tenha cessado por revogação das partes, por caducidade por decurso do prazo ou por oposição à renovação.

De igual modo, nos casos de cessação por resolução com base em mora no pagamento da renda superior a três meses, ou devido a oposição pelo arrendatário à realização de obra ordenada por autoridade pública, se o senhorio proceder à notificação judicial do arrendatário, ou à sua notificação através de contacto pessoal pelo advogado ou solicitador de execução, e o arrendatário mantiver a sua conduta inadimplente, permite-se a formação de título executivo extrajudicial.

3) REGIME TRANSITÓRIO, ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS ANTIGAS, RENOVAÇÃO E REABILITAÇÃO URBANAS E PENALIZAÇÃO DOS PRÉDIOS DEVOLUTOS

O NRAU é aplicável a todos os contratos de arrendamento futuros, e ainda aos contratos antigos (ou seja, aos que tenham sido celebrados antes da sua entrada em vigor), salvaguardando-se alguns aspectos da denúncia daqueles contratos, os quais continuam a reger-se pelo RAU, tendo em vista assegurar a protecção da expectativa das partes aquando da sua celebração. Prevê-se um regime substantivo transitório relativo à transmissão dos contratos antigos.

Em relação aos contratos de arrendamento anteriores a 1990, e relativamente aos arrendamentos comerciais, anteriores a 1995, trata-se de uma reforma que visa permitir ao proprietário a valorização do seu património e ao inquilino viver numa habitação condigna.

A necessidade de actualização das rendas baixas, decorrente de um alargado consenso nas várias associações com interesses no sector, deve permitir a conjugação entre o direito à habitação, a renovação e reabilitação urbanas e a justa remuneração do investimento dos proprietários.

A conjugação de todos esses objectivos implica uma estreita articulação entre a actualização das rendas antigas no âmbito da actual reforma do arrendamento urbano e a reforma da tributação do património.

Assim, em alternativa a mecanismos especulativos, ou que têm por horizonte um potencial despejo, o mecanismo essencial de determinação do valor de correcção das rendas anteriores a 1990, e relativamente aos arrendamentos comerciais, rendas anteriores a 1995, é o das avaliações efectuadas no âmbito da reforma de tributação do património e o valor de mercado, sob o qual são tributadas os prédios em sede de

Imposto Municipal de Imóveis (IMI).

A verdade de mercado deve corresponder à verdade fiscal. Se sempre que há uma nova transacção o prédio é reavaliado, não faz sentido que não se possa fazer o mesmo em termos de arrendamento urbano, seguindo-se aqui critérios objectivos e fórmulas seguras para determinar uma relação entre o valor de um prédio e a remuneração do capital determinante para a fixação de um valor justo de arrendamento.

Assim, os senhorios que queiram aumentar as suas rendas antigas, de acordo com o valor patrimonial do prédio, têm de pedir uma nova avaliação dos imóveis aos serviços de finanças competentes.

Tendo em vista adequar os critérios actualmente vigentes a algumas particularidades dos prédios antigos, cria-se o coeficiente de conservação, que traduz as condições de habitabilidade do locado, as quais condicionam a actualização da renda.

Tal como está a ser aplicado no IMI, deve existir um mecanismo de convergência gradual para a actualização, em que os aumentos são progressivos durante cinco ou dez anos.

O *período-padrão* é de cinco anos, relativamente aos contratos de arrendamento habitacional ou não habitacional, mas deve ser ajustado em função da idade e da situação sócio-económica de inquilinos e proprietários.

Assim, nos arrendamentos habitacionais, a actualização da renda é faseada ao longo de dez anos, se o arrendatário invocar um rendimento anual bruto corrigido inferior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais, ter idade superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%.

Relativamente aos arrendamentos não habitacionais, a actualização da renda é faseada ao longo de dez anos, quando existindo no locado um estabelecimento aberto ao público, o arrendatário seja uma microempresa ou uma pessoa singular, quando o arrendatário tenha adquirido o estabelecimento por trespasse ocorrido há menos de cinco anos, quando exista no locado um estabelecimento comercial aberto ao público situado em área crítica de recuperação e reconversão urbanística, ou ainda quando a actividade exercida no locado tenha sido classificada de interesse nacional ou municipal.

Prevê-se ainda a possibilidade de actualização da renda faseada ao longo de dois anos, se o senhorio invocar e provar que o arrendatário dispõe de um rendimento anual bruto

corrigido superior a quinze retribuições mínimas nacionais anuais, ou quando o arrendatário não tenha no locado a sua residência permanente, habite ou não outra casa, própria ou alheia.

Em qualquer das situações, é socialmente protegido o arrendatário cujo agregado familiar receba um rendimento anual bruto corrigido inferior a três retribuições mínimas nacionais anuais, o qual tem direito a um subsídio de renda.

Em caso de diferendo entre as partes, prevêem-se mecanismos expeditos para a sua resolução, como seja a possibilidade de o arrendatário requerer outra avaliação do prédio ao serviço de finanças competente, dando disso conhecimento ao senhorio.

São ainda constituídas pela presente Proposta de Lei as Comissões Arbitrais Municipais (CAM), compostas por representantes da Câmara Municipal, do serviço de finanças competente, dos proprietários e dos inquilinos.

As CAM asseguram três relevantíssimas finalidades: o acompanhamento da avaliação dos prédios arrendados, a coordenação da verificação dos coeficientes de conservação dos prédios e a arbitragem em matéria de responsabilidade pela realização de obras, valor das mesmas e respectivos efeitos no pagamento da renda.

Sendo a renovação, a reabilitação e a requalificação urbana um dos objectivos da presente reforma do arrendamento urbano, prevê-se ainda que, caso o senhorio não tome a iniciativa de actualizar a renda, o arrendatário pode, solicitar à Comissão Arbitral Municipal a determinação do coeficiente de conservação, e caso este coeficiente seja de classificação inferior a 3, o arrendatário pode intimar aquele à realização de obras. Se o senhorio não iniciar as obras no prazo de três meses pode o arrendatário realizar as obras, que são deduzidas na renda, dando disso conhecimento ao senhorio e à Comissão Arbitral Municipal, ou solicitar à Câmara Municipal a realização de obras coercivas.

Paralelamente, o Estado responsabiliza os proprietários que não asseguram qualquer função social ao seu património, permitindo a sua degradação, através da intimação à realização das obras necessárias à sua conservação, e penalização em sede fiscal dos proprietários que mantém os prédios devolutos.

Como bem se compreende, a reforma do arrendamento urbano depende da conjugação equilibrada e eficaz de todos os vectores *supra* expostos, ou seja, trata-se de uma reforma que se baseia numa estratégia concertada, com várias frentes, interdependentes, e que visam os mesmos objectivos: dinamizar, renovar e requalificar o mercado do arrendamento urbano.

Uma reforma legislativa que abrange objectivos da maior importância para o

desenvolvimento económico de Portugal, como acima se explicitou, fica dependente de um Programa de Acção Legislativa, pedindo o Governo autorização à Assembleia da República para, no prazo de 120 dias, prever o Regime Jurídico das Obras Coercivas e a definição do conceito fiscal de prédio devoluto.

Ainda no prazo de 120 dias, e em complemento, o Governo deve aprovar os Decretos-Lei relativos à determinação do Rendimento Anual Bruto Corrigido, à determinação e verificação do Coeficiente de Conservação, à atribuição do Subsídio de Renda e aos Requisitos de celebração do contrato de arrendamento urbano.

Por último, no prazo de 180 dias, o Governo deve aprovar as iniciativas legislativas em relação ao Regime do Património Urbano do Estado e dos Arrendamentos por Entidades Públicas, bem como do regime das rendas aplicável, ao Regime de Intervenção dos Fundos de Investimento Imobiliário e dos Fundos de Pensões em Programas de Renovação e Requalificação Urbana, à criação do Observatório da Habitação e da Reabilitação Urbana, bem como da Base de dados da Habitação e ao Regime Jurídico da Utilização de Espaços em Centros Comerciais.

Estes são os objectivos e as metas de uma reforma que se pretende decidida, ousada, mas gradualista e acompanhada, o que levou o Governo, desde o início, a adoptar uma postura clara, e uma metodologia em sede de procedimento legislativo que assentou na relevância da ampla participação pública nas suas linhas de orientação, visando o maior consenso possível, numa matéria de extrema relevância social e económica.

O Novo Regime do Arrendamento Urbano depende pois do esforço conjunto de todos os representantes com interesses no sector, mas cabe ao Governo a apresentação desta proposta de lei à Assembleia da República, para que de um mercado estagnado, renasça o dinamismo e a vivência dos centros das cidades, através da sua renovação, reabilitação e requalificação urbana.

Assim, foram ouvidos os órgãos de governo próprio das Regiões Autónomas e a Associação Nacional dos Municípios Portugueses.

Foram, ainda, ouvidas as várias associações com interesses no sector, designadamente a Associação Lisbonense de Proprietários, a Associação dos Inquilinos Lisbonense e a Associação dos Inquilinos do Norte, a Confederação do Comércio e Serviços de Portugal e a Confederação do Turismo Português, a Federação da Restauração, Cafés, Pastelarias e Similares de Portugal, a Federação Portuguesa da Indústria de Construção e Obras Públicas e a Federação Nacional de Comércio, a Ordem dos Advogados, a Ordem dos Engenheiros e a Ordem dos Arquitectos, a Associação Portuguesa para a

Defesa do Consumidor, e ainda várias entidades representativas das empresas de consultoria e avaliação imobiliária, de mediação mobiliária, de fundos de investimento e de fundos de pensões.

Assim:

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

Título I

Novo Regime do Arrendamento Urbano

Artigo 1.º

Objecto

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

Capítulo I

Alterações legislativas

Artigo 2.º

Alteração ao Código Civil

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

2 - Os artigos 1024.º, 1042.º, 1047.º, 1048.º, 1051.º, 1053.º a 1055.º, 1417.º e 1682.º-B do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47 344, de 25 de Novembro de 1966, passam a ter a seguinte redacção:

«Artigo 1024.º

[…]

1 - […]

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

Artigo 1042.º

Cessação da mora

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

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

Artigo 1047.º

Resolução

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

Artigo 1048.º

[…]

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

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

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

Artigo 1051.º

[…]

O contrato de locação caduca:

a) […]

b) […]

c) […]

d) […]

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

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

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

Artigo 1053.º

[…]

Em qualquer dos casos de caducidade previstos nas alíneas *b)* e seguintes do

artigo 1051.º, a restituição do prédio, tratando-se de arrendamento, só pode ser exigida passados seis meses sobre a verificação do facto que determina a caducidade ou, sendo o arrendamento rural, no fim do ano agrícola em curso no termo do referido prazo.

Artigo 1054.º

[…]

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

2 - […]

Artigo 1055.º

Oposição à renovação

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

a) […]

b) […]

c) […]

d) […]

2 - […]

Artigo 1417.º

[…]

1 - A propriedade horizontal pode ser constituída por negócio jurídico, usucapião, decisão administrativa ou decisão judicial, proferida em acção de divisão de coisa comum ou em processo de inventário.

2 - […]

Artigo 1682.º-B

[…]

Relativamente à casa de morada de família, carecem do consentimento de ambos os cônjuges:

a) A resolução, a oposição à renovação ou a denúncia do contrato de arrendamento pelo arrendatário;

b) […]

c) […]

d) […]»

Artigo 3.º

Aditamento ao Código Civil

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

«Secção VII

Arrendamento de prédios urbanos

Subsecção I

Disposições gerais

Artigo 1064.º

Âmbito

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

Artigo 1065.º

Imóveis mobilados e acessórios

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

Artigo 1066.º

Arrendamentos mistos

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

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

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

Artigo 1067.º

Fim do contrato

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

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

3 - Na falta de licença de utilização, o arrendamento vale como habitacional

se o local for habitável ou como não habitacional se o não for, salvo se outro destino lhe tiver vindo a ser dado.

Artigo 1068.º

Comunicabilidade

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

Subsecção II

Celebração

Artigo 1069.º

Forma

O contrato de arrendamento urbano deve ser celebrado por escrito, desde que tenha duração superior a 6 meses.

Artigo 1070.º

Requisitos de celebração

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

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

Subsecção III

Direitos e obrigações das partes

Divisão I

Obrigações não pecuniárias

Artigo 1071.º

Limitações ao exercício do direito

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

Artigo 1072.º

Uso efectivo do locado

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

2 - O não uso pelo arrendatário é lícito:

a) Em caso de força maior ou de doença;

b) Se a ausência, não perdurando há mais de dois anos, for devida ao cumprimento de deveres militares ou profissionais, do próprio, do cônjuge ou de quem viva com o arrendatário em união de facto;

c) Se a utilização for mantida por quem, tendo direito a usar o locado, o fizesse há mais de um ano.

Artigo 1073.º

Deteriorações lícitas

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

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

Artigo 1074.º

Obras

1 - Cabe ao senhorio executar todas as obras de conservação, ordinárias ou extraordinárias, requeridas pelas leis vigentes ou pelo fim do contrato, salvo estipulação em contrário.

2 - O arrendatário apenas pode executar quaisquer obras quando o contrato o faculte ou quando seja autorizado, por escrito, pelo senhorio.

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

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

5 - Salvo estipulação em contrário, o arrendatário tem direito, no final do contrato, a compensação pelas obras licitamente feitas, nos termos aplicáveis às benfeitorias realizadas por possuidor de boa fé.

Divisão II

Renda e encargos

Artigo 1075.º

Disposições gerais

1 - A renda corresponde a uma prestação pecuniária periódica.

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

Artigo 1076.º

Antecipação de rendas

1 - O pagamento da renda pode ser antecipado, havendo acordo escrito, por período não superior a três meses.

2 - As partes podem caucionar, por qualquer das formas legalmente previstas, o cumprimento das obrigações respectivas.

Artigo 1077.º

Actualização de rendas

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

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

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

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

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

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

Artigo 1078.º

Encargos e despesas

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

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

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

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

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

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

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

Subsecção IV

Cessação

Divisão I

Disposições comuns

Artigo 1079.º

Formas de cessação

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

Artigo 1080.º

Imperatividade

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

Artigo 1081.º

Efeitos da cessação

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

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

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

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

Divisão II

Cessação por acordo entre as partes

Artigo 1082.º

Revogação

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

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

Divisão III

Resolução

Artigo 1083.º

Fundamento da resolução

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

2 - É fundamento de resolução o incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento, designadamente, quanto à resolução pelo senhorio:

a) A violação reiterada e grave de regras de higiene, de sossego de boa vizinhança ou de normas constantes do regulamento do condomínio;

b) A utilização do prédio contrária à lei, aos bons costumes ou à ordem pública;

c) O uso do prédio para fim diverso daquele a que se destina;

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

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

3 - É sempre inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento em caso de mora no pagamento da renda superior a três meses, ou de oposição pelo arrendatário à realização de obra ordenada por autoridade pública.

4 - É fundamento de resolução pelo arrendatário, designadamente, a não realização pelo senhorio de obras que a este caibam, quando tal omissão comprometa a habitabilidade do locado.

Artigo 1084.º

Modo de operar

1 - Quando a iniciativa da resolução é do arrendatário, ou quando é do senhorio e se funda em causa prevista no n.º 3 do artigo anterior, a resolução opera por comunicação à contraparte, onde fundamentadamente se invoca a obrigação incumprida.

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

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

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

Artigo 1085.º

Caducidade do direito de resolução

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

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

Artigo 1086.º

Cumulações

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

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

Artigo 1087.º

Desocupação

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

Subsecção V

Subarrendamento

Artigo 1088.º

Autorização do senhorio

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

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

Artigo 1089.º

Caducidade

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

Artigo 1090.º

Direitos do senhorio em relação ao subarrendatário

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

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

Subsecção VI

Direito de preferência

Artigo 1091.º

Regra geral

1 - O arrendatário tem direito de preferência:

a) Na compra e venda ou dação em cumprimento do local arrendado há mais de três anos.

b) Na celebração de novo contrato de arrendamento, em caso de caducidade do seu contrato por ter cessado o direito ou terem findado os poderes legais de administração com base nos quais o contrato fora celebrado.

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

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

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

Subsecção VII

Disposições especiais do arrendamento para habitação

Divisão I

Âmbito do contrato

Artigo 1092.º

Indústrias domésticas

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

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

Artigo 1093.º

Pessoas que podem residir no local arrendado

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

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

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

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

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

Divisão II

Duração

Artigo 1094.º

Tipos de contratos

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

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

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

Subdivisão I

Contrato com prazo certo

Artigo 1095.º

Estipulação de prazo certo

1 - O prazo deve constar de cláusula inserida no contrato.

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

3 - O limite mínimo previsto no número anterior não se aplica aos contratos para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios, designadamente por motivos profissionais, de educação e formação ou turísticos, neles exarados.

Artigo 1096.º

Renovação automática

1 - Excepto se celebrado para habitação não permanente ou para fim especial transitório, o contrato celebrado com prazo certo renova-se automaticamente no seu termo e por períodos mínimos sucessivos de três anos, se outros não estiverem contratualmente previstos.

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

Artigo 1097.º

Oposição à renovação deduzida pelo senhorio

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

Artigo 1098.º

Oposição à renovação ou denúncia pelo arrendatário

1 - O arrendatário pode impedir a renovação automática mediante comunicação ao senhorio com uma antecedência não inferior a cento e

vinte dias do termo do contrato.

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

3 - A inobservância da antecedência prevista nos números anteriores não obsta à cessação do contrato, mas obriga ao pagamento das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta.

Subdivisão II

Contrato de duração indeterminada

Artigo 1099.º

Princípio geral

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

Artigo 1100.º

Denúncia pelo arrendatário

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

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

Artigo 1101.º

Denúncia pelo senhorio

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

a) Necessidade de habitação pelo próprio, ou pelos seus descendentes em primeiro grau;

b) Para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos;

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

Artigo 1102.º

Denúncia para habitação

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

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

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

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

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

Artigo 1103.º

Denúncia justificada

1 - A denúncia pelo senhorio com qualquer dos fundamentos previstos nas alíneas *a)* e *b)* do artigo 1101.º é feita nos termos da lei de processo com antecedência não inferior a 6 meses sobre a data pretendida para a desocupação.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artigo 1104.º

Confirmação da denúncia

No caso previsto na alínea *c)* do artigo 1101.º, a denúncia deve ser confirmada, sob pena de ineficácia, por comunicação com a antecedência máxima de quinze meses e mínima de um ano relativamente à data da sua efectivação.

Divisão III

Transmissão

Artigo 1105.º

Comunicabilidade e transmissão em vida para o cônjuge

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

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

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

Artigo 1106.º

Transmissão por morte

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

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

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

2 - No caso referido no número anterior, a posição do arrendatário transmite-se, em igualdade de circunstâncias, sucessivamente para o cônjuge sobrevivo ou pessoa que, com o falecido, vivesse em união de facto, para o parente ou afim mais próximo ou de entre estes para o mais velho, ou para o mais velho de entre as restantes pessoas que com ele residissem em economia comum, há mais de um ano.

3 - A morte do arrendatário nos seis meses anteriores à data da cessação do contrato dá ao transmissário o direito de permanecer no local por período não inferior a seis meses a contar do decesso.

Artigo 1107.º

Comunicação

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

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

Subsecção VIII

Disposições especiais do arrendamento para fins não habitacionais

Artigo 1108.º

Âmbito

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

Artigo 1109.º

Locação de estabelecimento

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

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

Artigo 1110.º

Duração, denúncia ou oposição à renovação

1 - As regras relativas à duração, denúncia e oposição à renovação dos contratos de arrendamento para fins não habitacionais são livremente estabelecidas pelas partes, aplicando-se, na falta de estipulação, o disposto quanto ao arrendamento para habitação.

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

Artigo 1111.º

Obras

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

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

Artigo 1112.º

Transmissão da posição do arrendatário

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

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

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

2 - Não há trespasse:

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

b) Quando, transmitido o gozo do prédio, passe a exercer-se nele outro ramo de comércio ou indústria ou quando, de um modo geral, lhe seja dado outro destino.

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

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

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

Artigo 1113.º

Morte do arrendatário

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

Artigo 4.º

Alteração ao Código de Processo Civil

Os artigos 678.º, 930.º e 930.º-A do Código de Processo Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 44 129, de 28 de Dezembro de 1961, passam a ter a seguinte redacção:

«Artigo 678.º

Decisões que admitem recurso

1 - […]

2 - […]

3 - […]

4 - […]

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

6 - […]

Artigo 930.º

Entrega da coisa

1 - […]

2 - […]

3 - […]

4 - […]

5 - […]

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

Artigo 930.º-A

Execução para entrega de coisa imóvel arrendada

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

Artigo 5.º

Aditamento ao Código de Processo Civil

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

«Artigo 930.º-B

Suspensão da execução

1 - A execução suspende-se nos seguintes casos:

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

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

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

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

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

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

4 - No casos referidos nos n.ºs 2 e 3, o agente de execução lavra certidão das ocorrências, junta os documentos exibidos e adverte o detentor, ou a pessoa que se encontra no local, de que a execução prossegue, salvo se, no prazo de 10 dias, solicitar ao juiz a confirmação da suspensão, juntando ao

requerimento os documentos disponíveis, dando do facto imediato conhecimento ao exequente ou ao seu representante.

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

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

Artigo 930.º-C

Diferimento da desocupação de imóvel arrendado para habitação

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

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

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

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

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

3 - No diferimento, decidido com base:

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

b) Na alínea *b)* do número anterior, cabe ao Fundo de Socorro Social

do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social indemnizar o exequente pelas rendas não pagas, acrescidas de juros de mora e ficando sub-rogado nos direitos daquele.

Artigo 930.º-D

Termos do diferimento da desocupação

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

a) Tiver sido deduzida fora do prazo;

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

c) For manifestamente improcedente.

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

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

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

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

Artigo 930.º-E

Responsabilidade do exequente

Procedendo a oposição à execução que se funde em título extrajudicial, o exequente responde pelos danos culposamente causados ao executado e incorre em multa correspondente a dez por cento do valor da execução, mas não inferior a 10 UC nem superior ao dobro do máximo da taxa de justiça,

quando não tenha agido com a prudência normal, sem prejuízo da responsabilidade criminal em que possa também incorrer.»

Artigo 6.º

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

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

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

«Artigo 15.º

Avaliação de prédios já inscritos na matriz

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

2 - […]

3 - […]

4 - […]

5 - […]

Artigo 16.º

Actualização do valor patrimonial tributário

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

2 - […]

3 - […]

4 - […]

5 - […]

Artigo 17.º

Regime transitório para os prédios urbanos arrendados

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

2 - Quando se proceder à avaliação de prédio arrendado, o IMI incidirá sobre o valor patrimonial tributário apurado nos termos do artigo 38.º do CIMI, ou, caso haja lugar a aumento da renda de forma faseada, nos termos do artigo 37.º da Lei n.º ____, que aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano, sobre a parte desse valor correspondente a uma percentagem igual à da renda actualizada prevista nos artigos 38.º, 39.º, 40.º e 52.º da referida Lei sobre o montante máximo da nova renda.

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

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

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

Artigo 7.º

Alteração ao Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

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

«Artigo 61.º

Constituição da CNAPU

1 - A CNAPU é constituída por:

a) […]

b) […]

c) […]

d) […]

e) […]

f) […]

g) Um vogal indicado pelas associações de inquilinos:

h) [*Anterior alínea g)]*

i) [*Anterior alínea h*)]

j) [*Anterior alínea i)*]

2 - […]

3 - […]

Artigo 112.º

1 - […]

2 - […]

3 - As taxas previstas nas alíneas *b)* e *c)* do n.º 1 são elevadas ao dobro, nos casos de prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano, considerando-se devolutos os prédios como tal definidos em diploma próprio.

4 - [*Anterior n.º 3*].

5 - [*Anterior n.º 4*].

6 - [*Anterior n.º 5*].

7 - [*Anterior n.º 6*].

8 - [*Anterior n.º 7*].

9 - [*Anterior n.º 11*].

10 - [*Anterior n.º 12*].»

Artigo 8.º

Alteração ao Código do Registo Predial

O artigo 5.º do Código Registo Predial passa a ter a seguinte redacção:

«Artigo 5.º

Oponibilidade a terceiros

1 - […]

2 - […]

3 - […]

4 - […]

5 - Não é oponível a terceiros a duração superior a 6 anos do arrendamento não registado.»

Capítulo II

Disposições Gerais

Secção I

Comunicações

Artigo 9.º

Forma da comunicação

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

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

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

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

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

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

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

Artigo 10.º

Vicissitudes

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

a) A carta seja devolvida por o destinatário se ter recusado a recebê-la ou não a

ter levantado no prazo previsto no regulamento dos serviços postais;

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

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

3 - Nas situações previstas no número anterior, o senhorio deve remeter nova carta registada com aviso de recepção decorridos que sejam 30 a 60 dias sobre a data do envio da primeira carta.

4 - Se a nova carta voltar a ser devolvida, nos termos da alínea a) do n.º 1, considera-se a comunicação recebida no décimo dia posterior ao do seu envio.

Artigo 11.º

Pluralidade de senhorios ou de arrendatários

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

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

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

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

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

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

Artigo 12.º

Casa de morada da família

1 - Se o local arrendado constituir casa de morada de família, as comunicações

previstas no n.º 2 do artigo 9.º devem ser dirigidas a cada um dos cônjuges.

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

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

Secção II

Associações

Artigo 13.º

Legitimidade

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

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

a) Tenham personalidade jurídica;

b) Não tenham fins lucrativos;

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

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

Secção III

Despejo

Artigo 14.º

Acção de despejo

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

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

termos dos artigos 30.º a 32.º, desde o termo do prazo para contestar até à entrega efectiva da habitação.

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

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

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

Artigo 15.º

Título executivo

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

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

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

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

d) Em caso de denúncia por comunicação, o contrato de arrendamento, acompanhado dos comprovativos das comunicações previstas na alínea c) do artigo 1101.º do Código Civil e no artigo 1104.º do mesmo diploma.

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

f) Em caso de denúncia pelo arrendatário, nos termos do n.º 5 do artigo 36.º, o comprovativo da comunicação da iniciativa do senhorio e o documento de

resposta do arrendatário.

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

Secção IV

Justo impedimento

Artigo 16.º

Invocação de justo impedimento

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

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

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

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

Secção V

Consignação em depósito

Artigo 17.º

Depósito das rendas

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

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

Artigo 18.º

Termos do depósito

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

a) A identidade do senhorio e do arrendatário;

b) A identificação do locado;

c) O quantitativo da renda, encargo ou despesa;

d) O período de tempo a que ela respeita;

e) O motivo por que se pede o depósito.

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

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

Artigo 19.º

Notificação do senhorio

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

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

Artigo 20.º

Depósitos posteriores

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

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

Artigo 21.º

Impugnação do depósito

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

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

3 - O processo de depósito é apensado ao da acção de despejo, em cujo despacho

saneador se deve conhecer da subsistência do depósito e dos seus efeitos, salvo se a decisão depender da prova ainda não produzida.

Artigo 22.º

Levantamento do depósito pelo senhorio

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

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

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

Artigo 23.º

Falsidade da declaração

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

Secção VI

Determinação da renda

Artigo 24.º

Coeficiente de actualização

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

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

Artigo 25.º

Arredondamento

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

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

Título II

Normas transitórias

Capítulo I

Contratos celebrados na vigência do RAU

Artigo 26.º

Regime

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

a) Continua a aplicar-se o artigo 107.º do RAU.

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

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

d) Os contratos de duração limitada renovam-se automaticamente, quando não sejam denunciados por qualquer das partes, no fim do prazo pelo qual foram celebrados, pelo período de três anos, se outro superior não tiver sido previsto.

2 - Em relação aos arrendamentos para habitação, cessa o disposto nas alíneas a) e b) do número anterior:

a) Após a primeira renovação ocorrida depois da entrada em vigor da presente Lei, no caso de contrato de duração limitada;

b) Após transmissão por morte para filho ou enteado ocorrida depois da entrada em vigor da presente Lei.

3 - Em relação aos arrendamentos para fins não habitacionais, cessa o disposto na alínea *c)* do n.º 1 quando:

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

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

Secção III

Capítulo II

Contratos celebrados antes da vigência do RAU

Secção I

Disposições gerais

Artigo 27.º

Âmbito

As normas do presente capítulo aplicam-se aos contratos de arrendamento para habitação celebrados antes da entrada em vigor do Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, bem como aos contratos para fins não habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro.

Artigo 28.º

Regime

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

Artigo 29.º

Benfeitorias

Salvo estipulação em contrário, a cessação do contrato dá ao arrendatário direito a compensação pelas obras licitamente feitas, nos termos aplicáveis às benfeitorias realizadas por possuidor de boa fé.

Secção II

Actualização de rendas

Subsecção I

Arrendamento para habitação

Artigo 30.º

Rendas passíveis de actualização

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

Artigo 31.º

Valor máximo da renda actualizada

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

Artigo 32.º

Valor do locado

1 - O valor do locado é o produto do valor da avaliação realizada nos termos do artigo 38.º e seguintes do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), realizada para o efeito, multiplicado pelo coeficiente de conservação previsto no artigo

seguinte.

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

Artigo 33.º

Coeficiente de conservação

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

Nível	Estado de conservação	Coeficiente
1	Excelente……...	1,2
2	Bom……...	1,0
3	Médio……	0,9
4	Mau……..	0,8
5	Péssimo…….	0,7

2 - As directrizes para definição dos níveis previstos na tabela anterior constam de diploma próprio.

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

4 - Ao locado aplica-se o coeficiente imediatamente inferior ao correspondente ao seu estado de conservação quando o arrendatário demonstre que o estado do prédio se deve a obras por si realizadas, dispondo para tal de prova de comunicação escrita ao senhorio aquando dessa realização.

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

Artigo 34.º

Iniciativa do senhorio

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

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

Artigo 35.º

Pressupostos da iniciativa do senhorio

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

a) Exista avaliação do locado, nos termos do CIMI;

b) A avaliação do locado tenha atribuído ao coeficiente de conservação do prédio uma classificação de nível não superior a 3.

Artigo 36.º

Resposta do arrendatário

1 - O prazo para a resposta do arrendatário é de 30 dias.

2 - Quando termine em dias diferentes o prazo de vários sujeitos, a resposta pode ser oferecida até ao termo do prazo que começou a correr em último lugar.

3 - O arrendatário, na sua resposta, pode invocar uma das seguintes circunstâncias:

a) Rendimento Anual Bruto Corrigido (RABC) inferior a cinco Retribuições Mínimas Nacionais Anuais (RMNA);

b) Idade superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%.

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

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

6 - O arrendatário pode, no mesmo prazo de 30 dias, requerer a realização de nova avaliação do prédio ao serviço de finanças competente, dando disso conhecimento ao senhorio.

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

8 - O RABC é definido em diploma próprio.

Artigo 37.º

Actualização faseada do valor da renda

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

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

a) Quando o senhorio invoque que o arrendatário dispõe de um RABC superior a quinze RMNA, sem que o arrendatário invoque qualquer das alíneas do n.º 3

do artigo anterior.

b) Nos casos previstos no artigo 44.º.

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

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

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

b) Os valores da renda devida após a primeira actualização correspondentes a uma actualização em dois, cinco ou dez anos;

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

d) A indicação de que a invocação de alguma das circunstâncias previstas no n.º 3 do artigo anterior deve ser realizada em 30 dias, mediante apresentação de documento comprovativo.

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

5 - A comunicação do senhorio contém ainda, sendo caso disso, a invocação de que o arrendatário dispõe de RABC superior a quinze RMNA, com o comprovativo previsto no n.º 3 do artigo 43.º, sendo então referido nos termos da alínea *a)* do número anterior apenas o valor da renda devido após a actualização a dois anos.

Artigo 38.º

Actualização em dois anos

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

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

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

Artigo 39.º

Actualização em cinco anos

1 - A actualização faseada do valor da renda, ao longo de 5 anos, faz-se nos termos seguintes:

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

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

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

d) Quarto ano: aplica-se a renda comunicada pelo senhorio.

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

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

Artigo 40.º

Actualização em dez anos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

i) Nono ano: aplica-se a renda comunicada pelo senhorio.

j) Décimo ano: a renda devida é a renda máxima inicialmente proposta pelo senhorio, actualizada de acordo com coeficientes de actualização que

entretanto tenham vigorado.

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

Artigo 41.º

Comunicação do senhorio ao serviço de finanças

1 - No prazo de 30 dias a contar da data em que a avaliação patrimonial se tornar definitiva, nos termos dos artigos 75.º e 76.º do CIMI, ou do fim do prazo de resposta do arrendatário, se este for mais longo, o senhorio comunica, mediante declaração a aprovar por portaria conjunta do Ministro de Estado e da Administração Interna e do Ministro de Estado e das Finanças, ao serviço de finanças competente o período de faseamento de actualização do valor da renda, ou a sua não actualização.

2 - Na falta de comunicação do senhorio, presume-se que a actualização faseada do valor da renda se faz ao longo de 5 anos, sem prejuízo dos poderes de inspecção e correcção da administração fiscal e da sanção aplicável à falta de entrega da declaração.

Artigo 42.º

Aplicação da nova renda

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

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

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

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

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

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

Artigo 43.º

Comprovação da alegação

1 - O arrendatário que invoque a circunstância prevista na alínea *a)* do n.º 3 do artigo 36.º faz acompanhar a sua resposta de documento comprovativo emitido pelo serviço de finanças competente.

2 - O arrendatário que não disponha, à data da sua resposta, do documento referido no número anterior, faz acompanhar a resposta do comprovativo de ter o mesmo sido já requerido, devendo juntá-lo no prazo de 15 dias após a sua obtenção.

3 - O senhorio que pretenda invocar que o arrendatário dispõe de RABC superior a quinze RMNA, requer, ao serviço de finanças competente, o respectivo comprovativo.

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

5 - O arrendatário que invoque circunstância prevista na alínea *b)* do n.º 3 do artigo 36.º faz acompanhar a sua resposta, conforme o caso, de documento comprovativo de ter completado 65 anos à data da comunicação pelo senhorio, ou de documento comprovativo da deficiência alegada, sob pena de se lhe passar a aplicar o faseamento ao longo de cinco anos.

Artigo 44.º

Regime especial de faseamento

1 - A actualização efectua-se nos termos do artigo 38.º quando o arrendatário não tenha no locado a sua residência permanente, habite ou não outra casa, própria ou alheia.

2 - Não se aplica o disposto no número anterior:

a) Em caso de força maior ou doença;

b) Se a falta de residência permanente, não perdurando há mais de dois anos, for devida ao cumprimento de deveres militares ou profissionais, do próprio, do cônjuge, ou de quem viva com o arrendatário em união de facto;

c) Se permanecer no local o cônjuge ou pessoa que tenha vivido em economia comum com o arrendatário por prazo não inferior a um ano.

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

Artigo 45.º

Subsídio de renda

1 - O arrendatário cujo agregado familiar receba um RABC inferior a três RMNA tem direito a um subsídio de renda, em termos definidos em diploma próprio.

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

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

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

Artigo 46.º

Alteração de circunstâncias

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

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

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

4 - Falecendo o arrendatário que tenha invocado alguma das circunstâncias previstas no n.º 3 do artigo 36.º, e transmitindo-se a sua posição contratual para quem não reúna qualquer dessas circunstâncias, passa a aplicar-se o faseamento adequado à nova situação.

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

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

Artigo 47.º

Direito a obras

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

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

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

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

a) Tomar a iniciativa de realização das obras, dando disso conhecimento ao senhorio e à CAM;

b) Solicitar à Câmara Municipal a realização de obras coercivas;

c) Comprar o locado pelo valor da avaliação feita nos termos do Código do IMI.

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

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

Artigo 48.º

Comissão Arbitral Municipal

1 - São constituídas Comissões Arbitrais Municipais com a seguinte finalidade:

a) Acompanhar a avaliação dos prédios arrendados;

b) Coordenar a verificação dos coeficientes de conservação dos prédios;

c) Arbitrar em matéria de responsabilidade pela realização de obras, valor das mesmas e respectivos efeitos no pagamento da renda.

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

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

Subsecção II

Arrendamento para fim não habitacional

Artigo 49.º

Regime aplicável

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

Artigo 50.º

Rendas passíveis de actualização

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

Artigo 51.º

Pressupostos da iniciativa do senhorio

A renda pode ser actualizada independentemente do nível de conservação.

Artigo 52.º

Actualização faseada do valor da renda

1 - A actualização do valor da renda é feita de forma faseada, podendo decorrer durante cinco ou dez anos, nos termos do artigo 39.º e 40.º.

2 - A actualização é feita em dez anos quando:

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

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

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

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

3 - Microempresa é a que tem menos de dez trabalhadores e cujos volume de negócios e balanço total não ultrapassam dois milhões de euros cada.

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

Artigo 53.º

Comunicação do senhorio

A comunicação do senhorio prevista no artigo 34.º contém, além do valor da renda

actualizada, sob pena de ineficácia:

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

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

c) A indicação de que não há lugar a faseamento da actualização, por se verificar alguma das circunstâncias previstas no artigo 55.º.

Artigo 54.º

Resposta do arrendatário

Quando a comunicação do senhorio indique uma actualização em cinco anos, o arrendatário pode, na sua resposta, alegar a verificação de circunstância prevista no n.º 2 do artigo 52.º, devendo a resposta fazer-se acompanhar dos correspondentes comprovativos.

Artigo 55.º

Actualização imediata da renda

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

a) O arrendatário conserve o local encerrado ou sem actividade regular há mais de um ano, salvo caso de força maior ou ausência forçada, que não se prolongue há mais de dois anos, aplicando-se o disposto no n.º 3 do artigo 44.º;

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

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

Secção III

Transmissão

Artigo 56.º

Transmissão por morte no arrendamento para habitação

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

a) Cônjuge com residência no locado;

b) Pessoa que com ele vivesse em união de facto, com residência no locado;

c) Filho ou enteado com menos de um ano de idade ou que com ele convivesse há mais de um ano e seja menor de idade ou, tendo idade inferior a vinte e seis anos, frequente o 11.º ou 12.º ano de escolaridade ou estabelecimento de ensino médio ou superior;

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

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

3 - A transmissão a favor dos filhos ou enteados do primitivo arrendatário, nos termos dos números anteriores, verifica-se ainda por morte daquele a quem tenha sido transmitido o direito ao arrendamento nos termos das alíneas a) e b) do n.º 1.

Artigo 57.º

Transmissão por morte no arrendamento para fins não habitacionais

1 - O arrendamento para fins não habitacionais termina com a morte do arrendatário, salvo existindo sucessor que, há mais de três anos, explore, em comum com o arrendatário primitivo, estabelecimento a funcionar no local.

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

Título III

Normas finais

Artigo 58.º

Aplicação no tempo

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

2 - As normas supletivas contidas no novo regime do arrendamento urbano só se aplicam aos contratos celebrados antes da entrada em vigor do presente diploma quando não sejam em sentido oposto ao de norma supletiva vigente aquando da celebração, caso em que é essa a norma aplicável.

Artigo 59.º

Norma revogatória

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

2 - As remissões legais ou contratuais para o Regime do Arrendamento Urbano consideram-se feitas para os lugares equivalentes do Novo Regime do Arrendamento Urbano, com as adaptações necessárias.

Artigo 60.º

Manutenção de regimes

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

Artigo 61.º

Republicação

O Capítulo IV do Título II do Livro II do Código Civil, composto pelos artigos 1022.º a 1113.º, é republicado em anexo à presente lei.

Artigo 62.º

Autorização legislativa

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

a) Regime Jurídico das Obras Coercivas;

b) Definição do conceito fiscal de prédio devoluto.

2 - Em relação ao Regime Jurídico das Obras Coercivas, a autorização tem os seguintes sentido e extensão:

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

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

i) Possibilidade de o arrendatário se substituir ao senhorio na realização das

obras, com efeitos na renda;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artigo 63.º

Legislação complementar

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

a) Regime de Determinação do Rendimento Anual Bruto Corrigido;

b) Regime de Determinação e Verificação do Coeficiente de Conservação;

c) Regime de Atribuição do Subsídio de Renda.

2 - O Governo deve aprovar, no prazo de 180 dias, iniciativas legislativas relativas às seguintes matérias:

a) Regime do Património Urbano do Estado e dos Arrendamentos por Entidades Públicas, bem como do Regime das Rendas aplicável;

b) Regime de Intervenção dos Fundos de Investimento Imobiliário e dos Fundos de Pensões em Programas de Renovação e Requalificação Urbana;

c) Criação do Observatório da Habitação e da Reabilitação Urbana, bem como da Base de dados da Habitação;

d) Regime Jurídico da Utilização de Espaços em Centros Comerciais.

Artigo 64.º

Início de vigência

O presente diploma entra em vigor 120 dias após a sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 22 de Julho de 2005

O Primeiro-Ministro

O Ministro da Presidência

O Ministro dos Assuntos Parlamentares

ANEXO

Republicação do Capítulo IV, do Título II, do Livro II do Código Civil

Capítulo IV

Locação

Secção I

Disposições gerais

Artigo 1022.º

Noção

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

Artigo 1023.º

Arrendamento e aluguer

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

Artigo 1024.º

A locação como acto de administração

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

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

Artigo 1025.º

Duração máxima

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

Artigo 1026.º

Prazo supletivo

Na falta de estipulação, entende-se que o prazo de duração do contrato é igual à unidade de tempo a que corresponde a retribuição fixada, salvas as disposições especiais deste código.

Artigo 1027.º

Fim do contrato

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

Artigo 1028.º

Pluralidade de fins

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

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

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

Artigo 1029.º

Exigência de escritura pública

[Revogado]

Artigo 1030.º

Encargos da coisa locada

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

Secção II

Obrigações do locador

Artigo 1031.º

Enumeração

São obrigações do locador:

a) Entregar ao locatário a coisa locada;

b) Assegurar-lhe o gozo desta para os fins a que a coisa se destina.

Artigo 1032.º

Vício da coisa locada

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

a) Se o defeito datar, pelo menos, do momento da entrega e o locador não provar que o desconhecia sem culpa;

b) Se o defeito surgir posteriormente à entrega, por culpa do locador.

Artigo 1033.º

Casos de irresponsabilidade do locador

O disposto no artigo anterior não é aplicável:

a) Se o locatário conhecia o defeito quando celebrou o contrato ou recebeu a coisa;

b) Se o defeito já existia ao tempo da celebração do contrato e era facilmente reconhecível, a não ser que o locador tenha assegurado a sua inexistência ou usado de dolo para o ocultar;

c) Se o defeito for da responsabilidade do locatário;

d) Se este não avisou do defeito o locador, como lhe cumpria.

Artigo 1034.º

Ilegitimidade do locador ou deficiência do seu direito

1 - São aplicáveis as disposições dos dois artigos anteriores:

a) Se o locador não tiver a faculdade de proporcionar a outrem o gozo da coisa locada;

b) Se o seu direito não for de propriedade ou estiver sujeito a algum ónus ou limitação que exceda os limites normais inerentes a este direito;

c) Se o direito do locador não possuir os atributos que ele assegurou ou estes atributos cessarem posteriormente por culpa dele.

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

Artigo 1035.º

Anulabilidade por erro ou dolo

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

Artigo 1036.º

Reparações ou outras despesas urgentes

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

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

Artigo 1037.º

Actos que impedem ou diminuem o gozo da coisa

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

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

Secção III

Obrigações do locatário

Subsecção I

Disposição geral

Artigo 1038.º

Enumeração

São obrigações do locatário:

a) Pagar a renda ou aluguer;

b) Facultar ao locador o exame da coisa locada;

c) Não aplicar a coisa a fim diverso daqueles a que ela se destina;

d) Não fazer dela uma utilização imprudente;

e) Tolerar as reparações urgentes, bem como quaisquer obras ordenadas pela autoridade pública;

f) Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial da coisa por meio de cessão onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, sublocação ou comodato, excepto se a lei o permitir ou o locador o autorizar;

g) Comunicar ao locador, dentro de quinze dias, a cedência do gozo da coisa por algum dos referidos títulos, quando permitida ou autorizada;

h) Avisar imediatamente o locador, sempre que tenha conhecimento de vícios na coisa, ou saiba que a ameaça algum perigo ou que terceiros se arrogam direitos em relação a ela, desde que o facto seja ignorado pelo locador;

i) Restituir a coisa locada findo o contrato.

Subsecção II

Pagamento da renda ou aluguer

Artigo 1039.º

Tempo e lugar do pagamento

1 - O pagamento da renda ou aluguer deve ser efectuado no último dia de vigência do contrato ou do período a que respeita, e no domicílio do locatário à data do vencimento, se as partes ou os usos não fixarem outro regime.

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

Artigo 1040.º

Redução da renda ou aluguer

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

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

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

Artigo 1041.º

Mora do locatário

1 - Constituindo-se o locatário em mora, o locador tem o direito de exigir, além das

rendas ou alugueres em atraso, uma indemnização igual a 50% do que for devido, salvo se o contrato for resolvido com base na falta de pagamento.

2 - Cessa o direito à indemnização ou à resolução do contrato, se o locatário fizer cessar a mora no prazo de oito dias a contar do seu começo.

3 - Enquanto não forem cumpridas as obrigações a que o nº 1 se refere, o locador tem o direito de recusar o recebimento das rendas ou alugueres seguintes, os quais são considerados em dívida para todos os efeitos.

4 - A recepção de novas rendas ou alugueres não priva o locador do direito à resolução do contrato ou à indemnização referida, com base nas prestações em mora.

Artigo 1042.º

Cessação da mora

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

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

Subsecção III

Restituição da coisa locada

Artigo 1043.º

Dever de manutenção e restituição da coisa

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

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

Artigo 1044.º

Perda ou deterioração da coisa

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

Artigo 1045.º

Indemnização pelo atraso na restituição da coisa

1 - Se a coisa locada não for restituída, por qualquer causa, logo que finde o contrato, o locatário é obrigado, a título de indemnização, a pagar até ao momento da

restituição a renda ou aluguer que as partes tenham estipulado, excepto se houver fundamento para consignar em depósito a coisa devida.

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

Artigo 1046.º

Indemnização de despesas e levantamento de benfeitorias

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

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

Secção IV

Resolução e caducidade do contrato

Subsecção I

Resolução

Artigo 1047.º

Resolução

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

Artigo 1048.º

Falta de pagamento da renda ou aluguer

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

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

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

Artigo 1049.º

Cedência do gozo da coisa

O locador não tem direito à resolução do contrato com fundamento na violação do

disposto nas alíneas *f)* e *g)* do artigo 1038.º, se tiver reconhecido o beneficiário da cedência como tal, ou ainda, no caso da alínea *g)*, se a comunicação lhe tiver sido feita por este.

Artigo 1050.º

Resolução do contrato pelo locatário

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

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

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

Subsecção II

Caducidade

Artigo 1051.º

Casos de caducidade

O contrato de locação caduca:

a) Findo o prazo estipulado ou estabelecido por lei;

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

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

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

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

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

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

Artigo 1052.º

Excepções

O contrato de locação não caduca:

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

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

c) Se for celebrado pelo cônjuge administrador.

Artigo 1053.º

Despejo do prédio

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

Artigo 1054.º

Renovação do contrato

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

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

Artigo 1055.º

Oposição à renovação

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

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

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

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

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

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

Artigo 1056.º

Outra causa de renovação

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

SECÇÃO V

Transmissão da posição contratual

Artigo 1057.º

Transmissão da posição do locador

O adquirente do direito com base no qual foi celebrado o contrato sucede nos direitos e obrigações do locador, sem prejuízo das regras do registo.

Artigo 1058.º

Liberação ou cessão de rendas ou alugueres

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

Artigo 1059º

Transmissão da posição do locatário

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

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

Secção VI

Sublocação

Artigo 1060.º

Noção

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

Artigo 1061.º

Efeitos

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

Artigo 1062.º

Limite da renda ou aluguer

O locatário não pode cobrar do sublocatário renda ou aluguer superior ou proporcionalmente superior ao que é devido pelo contrato de locação, aumentado de

vinte por cento, salvo se outra coisa tiver sido convencionada com o locador.

Artigo 1063.º

Direitos do locador em relação ao sublocatário

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

Secção VII

Arrendamento de prédios urbanos

Subsecção I

Disposições gerais

Artigo 1064.º

Âmbito

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

Artigo 1065.º

Imóveis mobilados e acessórios

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

Artigo 1066.º

Arrendamentos mistos

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

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

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

Artigo 1067.º

Fim do contrato

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

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

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

vindo a ser dado.

Artigo 1068.º

Comunicabilidade

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

Subsecção II

Celebração

Artigo 1069.º

Forma

O contrato de arrendamento urbano deve ser celebrado por escrito, desde que tenha duração superior a 6 meses.

Artigo 1070.º

Requisitos de celebração

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

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

Subsecção III

Direitos e obrigações das partes

Divisão I

Obrigações não pecuniárias

Artigo 1071.º

Limitações ao exercício do direito

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

Artigo 1072.º

Uso efectivo do locado

1 - O arrendatário deve usar efectivamente o bem para o fim contratado, não deixando

de o utilizar por mais de um ano.

2 - O não uso pelo arrendatário é lícito:

a) Em caso de força maior ou de doença;

b) Se a ausência, não perdurando há mais de dois anos, for devida ao cumprimento de deveres militares ou profissionais, do próprio, do cônjuge ou de quem viva com o arrendatário em união de facto;

c) Se a utilização for mantida por quem, tendo direito a usar o locado, o fizesse há mais de um ano.

Artigo 1073.º

Deteriorações lícitas

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

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

Artigo 1074.º

Obras

1 - Cabe ao senhorio executar todas as obras de conservação, ordinárias ou extraordinárias, requeridas pelas leis vigentes ou pelo fim do contrato, salvo estipulação em contrário.

2 - O arrendatário apenas pode executar quaisquer obras quando o contrato o faculte ou quando seja autorizado, por escrito, pelo senhorio.

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

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

5 - Salvo estipulação em contrário, o arrendatário tem direito, no final do contrato, a compensação pelas obras licitamente feitas, nos termos aplicáveis às benfeitorias realizadas por possuidor de boa fé.

Divisão II

Renda e encargos

Artigo 1075.º

Disposições gerais

1 - A renda corresponde a uma prestação pecuniária periódica.

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

Artigo 1076.º

Antecipação de rendas

1 - O pagamento da renda pode ser antecipado, havendo acordo escrito, por período não superior a três meses.

2 - As partes podem caucionar, por qualquer das formas legalmente previstas, o cumprimento das obrigações respectivas.

Artigo 1077.º

Actualização de rendas

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

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

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

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

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

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

Artigo 1078.º

Encargos e despesas

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

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

3 - No arrendamento de fracção autónoma, os encargos e despesas referentes à

administração, conservação e fruição de partes comuns do edifício, bem como o pagamento de serviços de interesse comum, correm por conta do senhorio.

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

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

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

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

Subsecção IV

Cessação

Divisão I

Disposições comuns

Artigo 1079.º

Formas de cessação

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

Artigo 1080.º

Imperatividade

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

Artigo 1081.º

Efeitos da cessação

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

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

correspondam aos usos da terra.

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

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

Divisão II

Cessação por acordo entre as partes

Artigo 1082.º

Revogação

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

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

Divisão III

Resolução

Artigo 1083.º

Fundamento da resolução

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

2 - É fundamento de resolução o incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento, designadamente, quanto à resolução pelo senhorio:

a) A violação reiterada e grave de regras de higiene, de sossego de boa vizinhança ou de normas constantes do regulamento do condomínio;

b) A utilização do prédio contrária à lei, aos bons costumes ou à ordem pública;

c) O uso do prédio para fim diverso daquele a que se destina;

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

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

3 - É sempre inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento em caso de mora no pagamento da renda superior a três meses, ou de oposição pelo arrendatário à realização de obra ordenada por autoridade pública.

4 - É fundamento de resolução pelo arrendatário, designadamente, a não realização pelo senhorio de obras que a este caibam, quando tal omissão comprometa a habitabilidade do locado.

Artigo 1084.º

Modo de operar

1 - Quando a iniciativa da resolução é do arrendatário, ou quando é do senhorio e se funda em causa prevista no n.º 3 do artigo anterior, a resolução opera por comunicação à contraparte, onde fundamentadamente se invoca a obrigação incumprida.

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

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

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

Artigo 1085.º

Caducidade do direito de resolução

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

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

Artigo 1086.º

Cumulações

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

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

Artigo 1087.º

Desocupação

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

Subsecção V

Subarrendamento

Artigo 1088.º

Autorização do senhorio

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

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

Artigo 1089.º

Caducidade

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

Artigo 1090.º

Direitos do senhorio em relação ao subarrendatário

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

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

Subsecção VI

Direito de preferência

Artigo 1091.º

Regra geral

1 - O arrendatário tem direito de preferência:

a) Na compra e venda ou dação em cumprimento do local arrendado há mais de três anos.

b) Na celebração de novo contrato de arrendamento, em caso de caducidade do seu contrato por ter cessado o direito ou terem findado os poderes legais de administração com base nos quais o contrato fora celebrado.

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

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

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

Subsecção VII

Disposições especiais do arrendamento para habitação

Divisão I

Âmbito do contrato

Artigo 1092.º

Indústrias domésticas

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

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

Artigo 1093.º

Pessoas que podem residir no local arrendado

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

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

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

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

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

mediante retribuição.

Divisão II

Duração

Artigo 1094.º

Tipos de contratos

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

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

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

Subdivisão I

Contrato com prazo certo

Artigo 1095.º

Estipulação de prazo certo

1 - O prazo deve constar de cláusula inserida no contrato.

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

3 - O limite mínimo previsto no número anterior não se aplica aos contratos para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios, designadamente por motivos profissionais, de educação e formação ou turísticos, neles exarados.

Artigo 1096.º

Renovação automática

1 - Excepto se celebrado para habitação não permanente ou para fim especial transitório, o contrato celebrado com prazo certo renova-se automaticamente no seu termo e por períodos mínimos sucessivos de três anos, se outros não estiverem contratualmente previstos.

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

Artigo 1097.º

Oposição à renovação deduzida pelo senhorio

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

Artigo 1098.º

Oposição à renovação ou denúncia pelo arrendatário

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

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

3 - A inobservância da antecedência prevista nos números anteriores não obsta à cessação do contrato, mas obriga ao pagamento das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta.

Subdivisão II

Contrato de duração indeterminada

Artigo 1099.º

Princípio geral

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

Artigo 1100.º

Denúncia pelo arrendatário

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

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

Artigo 1101.º

Denúncia pelo senhorio

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

a) Necessidade de habitação pelo próprio, ou pelos seus descendentes em primeiro grau;

b) Para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos;

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

Artigo 1102.º

Denúncia para habitação

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

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

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

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

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

Artigo 1103.º

Denúncia justificada

1 - A denúncia pelo senhorio com qualquer dos fundamentos previstos nas alíneas *a)* e *b)* do artigo 1101.º é feita nos termos da lei de processo com antecedência não inferior a 6 meses sobre a data pretendida para a desocupação.

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

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

a) Ao pagamento de todas as despesas e danos, patrimoniais e não patrimoniais,

suportados pelo arrendatário, não podendo o valor da indemnização ser inferior ao de dois anos de renda;

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

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

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

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

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

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

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

Artigo 1104.º

Confirmação da denúncia

No caso previsto na alínea *c)* do artigo 1101.º, a denúncia deve ser confirmada, sob pena de ineficácia, por comunicação com a antecedência máxima de quinze meses e mínima de um ano relativamente à data da sua efectivação.

Divisão III

Transmissão

Artigo 1105.º

Comunicabilidade e transmissão em vida para o cônjuge

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

deles.

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

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

Artigo 1106.º

Transmissão por morte

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

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

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

2 - No caso referido no número anterior, a posição do arrendatário transmite-se, em igualdade de circunstâncias, sucessivamente para o cônjuge sobrevivo ou pessoa que, com o falecido, vivesse em união de facto, para o parente ou afim mais próximo ou de entre estes para o mais velho, ou para o mais velho de entre as restantes pessoas que com ele residissem em economia comum, há mais de um ano.

3 - A morte do arrendatário nos seis meses anteriores à data da cessação do contrato dá ao transmissário o direito de permanecer no local por período não inferior a seis meses a contar do decesso.

Artigo 1107.º

Comunicação

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

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

Subsecção VIII

Disposições especiais do arrendamento para fins não habitacionais

Artigo 1108.º

Âmbito

As regras da presente subsecção aplicam-se aos arrendamentos urbanos para fins não

habitacionais, bem como, com as necessárias adaptações e em conjunto com o regime geral da locação civil, aos arrendamentos rústicos não sujeitos a regimes especiais.

Artigo 1109.º

Locação de estabelecimento

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

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

Artigo 1110.º

Duração, denúncia ou oposição à renovação

1 - As regras relativas à duração, denúncia e oposição à renovação dos contratos de arrendamento para fins não habitacionais são livremente estabelecidas pelas partes, aplicando-se, na falta de estipulação, o disposto quanto ao arrendamento para habitação.

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

Artigo 1111.º

Obras

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

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

Artigo 1112.º

Transmissão da posição do arrendatário

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

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

b) A pessoa que no prédio arrendado continue a exercer a mesma profissão liberal,

ou a sociedade profissional de objecto equivalente.

2 - Não há trespasse:

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

b) Quando, transmitido o gozo do prédio, passe a exercer-se nele outro ramo de comércio ou indústria ou quando, de um modo geral, lhe seja dado outro destino.

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

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

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

Artigo 1113.º

Morte do arrendatário

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