

Propostas de Revisão da Legislação relacionada com o Arrendamento Urbano

ANP — Associação Nacional de Proprietários

Sede: Rua D. Pedro V, 60, 1^o – Dto.

1250-094 LISBOA

www.proprietarios.pt

Delegação: Rua Santos Pousada, 441

4000-486 PORTO

Novembro de 2011

Conteúdo

1	Preâmbulo	1
2	Alterações ao Código Civil	5
2.1	Disposições especiais do arrendamento para fins não habitacionais	13
3	NRAU. Normas Transitórias. Texto e comentários	15
3.1	Atualização de rendas	17
3.2	Arrendamento para fim não habitacional	31
4	NRAU. Síntese das disposições transitórias	35
4.1	Arrendamento para habitação	36
4.2	Arrendamento para fim não habitacional	41

1 Preâmbulo

O memorando da *Troika* afirma no seu ponto 6.1: O Governo vai apresentar medidas para alterar a Nova Lei de Arrendamento Urbano, Lei 6/2006, para garantir um equilíbrio de direitos e obrigações dos senhorios e inquilinos, tendo em conta os mais vulneráveis socialmente (3.º trimestre de 2011).

Como o prazo para apresentação de medidas pelo Governo terminou em 30 de Setembro de 2011 — último dia do 3.º trimestre — e se desconhece completamente qual o sentido que virão a ter essas medidas, não podemos deixar de dar a conhecer a proposta de correção do Código Civil (na parte aplicável aos arrendamentos) e do NRAU, alterações que a ANP em devido tempo apresentou ao Governo.

* * *

Trata-se de uma proposta equilibrada, realizada com prudência e respeitando os interesses legítimos¹ em causa.

O texto que se segue foi preparado por um grupo de trabalho constituído por três associados da ANP, eles próprios proprietários e senhorios, profundos conhecedores dos inúmeros problemas do arrendamento. O texto inicial foi depois discutido numa reunião mais alargada dentro da Associação e mereceu um consenso geral, pesem embora as divergências fundamentadas que se manifestaram.

Procurou-se responder à seguinte questão:

- Quais as modificações que deverá sofrer a legislação do arrendamento para atrair investidores que coloquem no mercado habitação em condições de conforto e a preços acessíveis?

Tal como no passado, os potenciais investidores podem provir de todos os sectores da sociedade, incluindo aqueles cujos prédios foram sujeitos a uma degradação forçada e a quem faltam os meios para recomeçar. Não é propósito deste documento repisar a tragédia do congelamento das rendas, mas ninguém de boa fé nega que esta tragédia paira e pairará sobre o problema.

Ressalvado este aspecto, no essencial a resposta é:

- A relação contratual entre inquilino e senhorio deverá ser reequilibrada, abstendo-se o Estado de favorecer uma das partes, que desde há um século tem sido sistematicamente o inquilino.

Isto resume a questão. Onde uma das partes, na letra da lei, na aplicação da lei e no plano dos factos, tem para si todas as vantagens a moralidade

¹E, vamos lá, algumas vezes até os interesses *ilegítimos* dos inquilinos. A pobreza nem sempre é resultado da fatalidade, ela é muitas vezes uma má escolha ditada pela indolência. Não é possível, nem útil, tirar efeitos práticos desta distinção. Todavia, ela fica registada em roda-pé pelo seu valor moral.

pública sai prejudicada e a economia sofre. O Estado deixa de ser árbitro para ser parte interessada, abandonam-se os princípios em troca dos expedientes.

Este estudo está dividido em três secções, para além deste preâmbulo que constitui a secção 1. Na secção 2 apresentam-se propostas de alterações simples à parte da legislação que pertence ao Código Civil. São alterações que pretendem limpar da legislação algumas manifestações desse enviesamento contra o proprietário a que se aludiu acima. Um exemplo é o direito de preferência do arrendatário. Outro é o prazo mínimo dos contratos habitacionais, 5 anos.

Correção das rendas congeladas Esta matéria dominou o problema do arrendamento a partir de 1914, quando o eclodir da Grande Guerra serviu de pretexto para o congelamento das rendas urbanas. Continua a ser o factor de maior desequilíbrio de direitos entre senhorios e inquilinos e continua a ser a pedra de toque para qualquer legislação que pretenda reformar o arrendamento. Nesta proposta tem-se em conta a inflação que foi o factor determinante para o empobrecimento dos proprietários e os valores ridículos das actuais rendas congeladas.

Por isso, à imagem da lei espanhola de 1994, propõe-se que as rendas congeladas sejam corrigidas pelo coeficiente de desvalorização da moeda, calculado a partir do índice de preços no consumidor, sem habitação. Não se trata aqui de alcançar o mirífico valor de uma renda "justa", nem sequer trazer as rendas congeladas para os valores actuais de mercado. Várias simulações feitas com valores reais tendem a mostrar que as rendas corrigidas pela desvalorização da moeda iriam para metade do valor de mercado, este estimado pelas rendas actuais de prédios em iguais condições.

Todavia, pensa-se que estas correções já iriam reequilibrar a relação contratual de arrendamento e sobretudo iriam acabar com as situações de inquilinos, habitacionais ou não-habitacionais, que mantêm os locais ocupados sem lhes dar o devido uso, apenas porque a renda é ridiculamente baixa. Em todo o caso, o Governo possui informações sobre os inquilinos e os seus rendimentos e pode muito bem estabelecer critérios de correcção mais consentâneos com a realidade económica. O que tem que ficar inequivocamente claro é que qualquer correcção que fique *abaixo da correcção monetária* não é uma verdadeira correcção e será *mais um acto fútil*.

Ainda sobre a correcção das rendas congeladas correm notícias alarmantes sobre o impacto social de legislação que se prepara. Estamos em crer que estes rumores alarmistas se destinam a provocar uma rejeição na opinião pública de forma a poder manter-se tudo como está, a favor dos interesses egoístas de alguns privilegiados. O que nós temos a dizer é que a correcção das

rendas não deve deixar ninguém sem morada. Mas, para uma pessoa sozinha, entre viver num apartamento com 100 m² por 30 euros e viver ao relento, existem múltiplas soluções que se encontram na negociação entre inquilinos e senhorios. Porém, para haver negociação é preciso que os direitos não estejam todos de um mesmo lado, como acontece hoje com as rendas congeladas.

Fiscalidade Neste estudo não tratamos do problema da fiscalidade, que irá tornar-se cada vez mais agudo à medida que os impostos forem sufocando a economia. Pequenas alterações na fiscalidade — e também pequenas alterações nas aprovações de obras — iriam permitir repor no mercado habitações, quer as libertadas pelo reequilíbrio do mercado, quer aquelas que estão já há longo tempo a deteriorar-se porque não há confiança, nem capital, para as reabilitar.

Neste campo o que resta é esperar que os governantes venham a compreender que uma fiscalidade moderada tem efeitos positivos na economia mas, de imediato, haveria que anular as disposições que são discriminatórias contra o arrendamento².

Despejo Em qualquer negócio o mau pagador é um problema muito grave e que não atinge somente o vendedor. Na realidade, para não soçobrar, este é obrigado a repartir as dívidas por aqueles que pagam bem. Tal como nos hipermercados o cliente honesto tem que pagar os roubos que os habilidosos conseguem fazer, apesar dos sistemas de segurança sofisticados. Portanto, é do interesse público dissuadir o inquilino a ser caloteiro, pelo menos, devolvendo rapidamente o local ao seu proprietário para que reentre na oferta.

Reconhece-se como honesta a proposta do anterior Governo. De facto, muitas vezes nos interrogamos: há um contrato escrito, não há recibos, nem qualquer prova de pagamento; onde está a dívida ao ponto de fazer perder tempo ao tribunal com o assunto? A resolução do caso por alguém com formação jurídica resolveria 90% das situações. Em contrapartida, seríamos nós os primeiros a aprovar medidas punitivas contra senhorios que tivessem tirado partido da fraqueza do inquilino.

Organização do texto Por razões de clareza seguiram-se a par e passo os textos legais. Para os artigos cuja revisão é urgente, enuncia-se a actual

²Um exemplo ostensivo. O inquilino deixa de pagar, o proprietário tem que recorrer a um advogado para conseguir reaver o local, que as rendas vencidas raramente se recuperam. Os serviços do advogado e os custos do tribunal são impostos ao proprietário pela natureza do negócio, todavia, o Estado recusa-se a reconhecê-los como despesas em sede de IRS.

formulação, comenta-se e propõe-se uma nova redacção em itálico. Será a norma a seguir, salvo casos evidentes. Faremos uma diferença entre *atualizar* e *corrigir*; refere-se a primeira ao acto anual de aumento das rendas de acordo com a inflação anual, refere-se a segunda ao acto excepcional que pretenderá acabar de vez com os problemas causados pelas rendas congeladas, ainda que o objectivo não seja a realização de um conceito puro de justiça.

2 Alterações ao Código Civil

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.

Comentário. Comunicando-se ao cônjuge sem remissão ao primitivo arrendatário, está-se a trazer à titularidade dos contratos tanto os cônjuges à data do contrato como os de subsequentes casamentos e até os cônjuges de descendentes diretos, em potencial eternização do contrato por vias alheias à esfera jurídica do primitivo contratante.

Assim, deverá ao artigo em foco ser dada a seguinte redacção:

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

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 — [...]

Comentário. Há vantagem em especificar inequivocamente o que significa “período não superior a três meses”.

Assim, deverá ser acrescentado:

O pagamento da renda pode ser antecipado, havendo acordo escrito, por período não superior a três meses além do mês inicial e do mês de caução.

Artigo 1077.º Atualização de rendas

1 – As partes estipulam, por escrito, a possibilidade de atualização da renda e o respetivo regime.

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

a) [...]

b) [...]

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

d) A não atualização 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.

Comentário. É imperioso simplificar e modernizar a forma de o senhorio comunicar ao inquilino o valor do aumento anual e da nova renda. Com a divulgação dos meios de comunicação eletrónicos atinge-se maior eficácia com o envio dessas mensagens.

Assim, as alíneas c) e d) passam a ter a seguinte redação:

c) O senhorio comunica por carta simples ou por correspondência eletrónica (e-mail), com antecedência mínima de 30 dias, o coeficiente de atualização e a nova renda dele resultante.

d) Se no mês correspondente não for cumprido o pagamento da nova renda pelo valor atualizado, a comunicação será reforçada com o envio por parte do senhorio de carta registada com aviso de receção, sem prejuízo do recebimento dos aumentos devidos desde o início da atualização.

e) A não atualização 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 1083.º Fundamento da resolução

1 — [...]

2 — [...]

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

4 — [...]

Comentário. A questão do ponto 3 é tratada com mais propriedade nos despejos. Todavia, não é curial que o único resultado prático da formulação deste ponto seja proporcionar três meses gratuitos ao inquilino, irrecuperáveis porque na maior parte das vezes em que isso acontece aquele é pura e simplesmente insolvente, pelo que metade deste período (45 dias) é suficiente para se dar início ao processo de despejo.

Assim, o ponto 3 passa a ter a seguinte redação:

3 — *É inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento em caso de mora superior a 45 dias no pagamento da renda, encargos ou despesas, ou de oposição pelo arrendatário à realização de obra ordenada por autoridade pública, sem prejuízo do disposto nos n.ºs 3 e 4 do artigo seguinte.*

Artigo 1084.º Modo de operar

1 — [...]

2 — [...]

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 — [...]

Comentário. O número 3 deste artigo completa o número 3 do artigo anterior. Em conjunto, significam que o inquilino não deve ser incomodado nos três primeiros meses em que não paga e depois dispõe de mais três meses para pagar (com multa). Se não pagar, isso significa seis meses gratuitos mais aqueles que a demora da Justiça lhe conceder.

Ignorou-se o facto de que estes meses todos são irrecuperáveis para o proprietário, importando pois que o ponto 3 passe a ter a seguinte redação:

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 45 dias.*

Artigo 1088.º Subarrendamento. Autorização

1 — [...]

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

Comentário. A redação deste preceito é fonte de constantes controvérsias e incertezas judiciais e jurisprudenciais. Importa, pois, acrescentar:

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

Artigo 1091.º Direito de preferência

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.

Comentário. Ao estabelecer-se um direito de preferência que nenhum facto justifica, tal é revelador de falta de sentido da realidade. Uma negociação para um bem desta natureza é um processo desgastante que contém vários passos e que se decide finalmente por pormenores. Nenhum comprador inicia um processo destes sabendo que no final o inquilino pode comprar pelo preço a que se chegou com tanto trabalho.

Nada justifica este direito de preferência visto que a situação do inquilino está sempre assegurada. A única consequência real deste direito de preferência concedido ao inquilino é que será este a comprar o prédio por um preço que lhe seja conveniente, aproveitando um eventual aperto económico do senhorio.

No tocante à preferência por um novo arrendamento — forma subtil de reintroduzir o vinculismo — cuida-se que num arrendamento só conta o valor da renda. Porém, um proprietário responsável quererá que o seu prédio seja valorizado através do sossego dos residentes, da boa vizinhança, da conservação do local, do cumprimento de todos os aspetos do contrato de arrendamento.

Objetivos de tanto interesse individual como coletivo. Não é somente a renda o que interessa.

Assim, deverá ao artigo em foco ser dada a seguinte redação:

1 — *O arrendatário tem direito de preferência na dação em cumprimento do local arrendado.*

2 — *É aplicável com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 1410.º.*

Artigo 1093.º Pessoas que podem residir no local arrendado

1 — [...]

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 reta ou até ao 3º grau da linha colateral, ainda que paguem alguma retribuição, e bem assim as pessoas relativamente às quais, por força da lei ou de negócio jurídico que não respeite diretamente à habitação, haja obrigação de convivência ou de alimentos.

3 — [...]

Comentário. A proteção conferida aos casos de união de facto, tal como formulada, possibilita inúmeros abusos, nomeadamente no caso paradigmático e tão frequente das empregadas domésticas ou acompanhantes de inquilinos viúvos e/ou idosos.

Como pode o senhorio produzir em Juízo contra-prova que neutralize os falsos testemunhos facilmente conseguidos de parentes e vizinhos no sentido de proteger “post mortem” *A* ou *B*, se necessário mentindo em nome da “caridade”?

Ora se alguém, não casado, vive efetivamente em condições análogas às dos cônjuges, nada obsta a que o declare, seja ao celebrar o contrato, onde se consigna o estado civil, seja num escrito ao senhorio, para assim proteger o(a) companheiro(a).

Assim, importa fazer no Ponto 2 o seguinte aditamento:

2 — *Consideram-se sempre como vivendo com o arrendatário em economia comum a pessoa que com ele viva em união de facto há mais de um ano, comprovado mediante comunicação escrita conjunta ao senhorio, os seus parentes ou afins na linha reta ou até ao 3º grau da linha colateral, ainda que paguem alguma retribuição, e bem assim as pessoas relativamente às quais, por força da lei ou de negócio jurídico que não respeite diretamente à habitação, haja obrigação de convivência ou de alimentos.*

Artigo 1095.º Estipulação de prazo certo

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

2 — O prazo referido no número anterior não pode, contudo, ser inferior a 5 nem superior a 30 anos, considerando-se automaticamente ampliado ou reduzido aos referidos limites mínimo e máximo quando, respetivamente, 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.

Comentário. É absolutamente impróprio fixar prazos mínimos para a duração dos contratos. Se um proprietário dispõe de uma habitação que poderia arrendar por um ano ou dois, não pode fazê-lo, perdendo ele e perdendo quem poderia encontrar habitação provisoriamente. Impõe-se, portanto, a seguinte redação:

1 — *As partes convencionam livremente o prazo que deve constar de cláusula inserida no contrato.*

2 — *Na falta de indicação o prazo é de 5 anos.*

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.

Comentário. Estando os prazos fixados livremente, importa apenas acautelar a renovação do contrato. Assim:

1 — *O contrato celebrado com prazo certo renova-se automaticamente no seu termo e por períodos 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

Comentário. O senhorio pode impedir a renovação automática mediante comunicação ao arrendatário com uma antecedência não inferior a um ano do termo do contrato. Impõe-se encurtar o período de aviso. No caso dos contratos-tipo com cinco anos de vigência, um ano é tempo excessivo, sendo considerado suficiente o período de 6 meses. Assim:

O senhorio pode impedir a renovação automática mediante comunicação ao arrendatário com uma antecedência não inferior a seis meses do termo do contrato se outro prazo não for estabelecido pelas partes.

Artigo 1098.º Oposição à renovação ou denúncia pelo arrendatário

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

2 — Após seis meses de duração efetiva do contrato, o arrendatário pode denunciá-lo a todo o tempo, mediante comunicação ao senhorio com uma antecedência não inferior a 120 dias do termo pretendido do contrato, produzindo essa denúncia efeitos no final de um mês do calendário gregoriano.

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

Comentário. Pela mesma lógica usada no artigo anterior, também aqui os prazos devem ser encurtados para metade. Assim:

1 — *O arrendatário pode impedir a renovação automática mediante comunicação ao senhorio com uma antecedência não inferior a 60 dias do termo do contrato.*

2 — *Após seis meses de duração efetiva do contrato, o arrendatário pode denunciá-lo a todo o tempo, mediante comunicação ao senhorio com uma antecedência não inferior a 60 dias do termo pretendido do contrato, produzindo essa denúncia efeitos no final de um mês do calendário gregoriano.*

3 — [...]

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) [...]

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

2 — [...]

3 — [...]

Comentário. A redação deste preceito é fonte de desnecessárias controvérsias e incertezas judiciais e jurisprudenciais facilmente evitáveis.

Importa, pois, por um lado objetivar que a condição posta na alínea b) não é ter, mas sim dispor o senhorio de casa própria que satisfaça as necessidades habitacionais invocáveis.

Com efeito, a atual redação veda ao senhorio o direito em foco se for proprietário de mais do que uma casa arrendada com similares condições de habitabilidade.

Por outro lado, importa também explicitar quais as áreas “limítrofes” dos concelhos de Lisboa e/ou Porto. Cascais e Sintra são limítrofes de Lisboa, não obstante os concelhos de Oeiras e Amadora? Almada é limítrofe de Lisboa, não obstante o rio? Por que não referir a inter-relação socioeconómica de trabalho e dormitório que se pretende ter em conta reportando-nos, sem margem a equívocos, às respetivas áreas metropolitanas, claramente definidas na Lei?

Assim:

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

Artigo 1106.º Transmissão por morte

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

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

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

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

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

Comentário. Por razões de indispensáveis precisão e clareza, importa consignar que o arrendatário que a cada momento se toma como referência é o primitivo, o contratante, o cerne de todas as relações contratuais subsequentes, sob pena de se cair na eternização do vínculo inicial.

Importa pois ressaltar nos Pontos 1 e 2 que o arrendatário em foco é o primitivo.

Pelas razões já acima expostas no tocante ao Artigo 1093.º, importa na alínea b) do Ponto 1 e no corpo do ponto 2 referir a necessidade de serem comprovadas as uniões de facto eventualmente alegadas, aliás com um mínimo de antiguidade, não sejam aventadas “post mortem”.

Assim, deverá ao artigo em foco ser dada a seguinte redação:

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

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

2 — *No caso referido no número anterior, a posição do **primitivo** arrendatário transmite-se, em igualdade de circunstâncias, sucessivamente para o cônjuge sobrevivente ou pessoa que, com o falecido, vivesse **comprovadamente** em união de facto, para o parente ou afim mais próximo ou de entre estes 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 — [...]

2.1 Disposições especiais do arrendamento para fins não habitacionais

Artigo 1112.º Transmissão de posição do arrendatário

1 — É permitida a transmissão por ato 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 objeto equivalente.

2 — Não há trespasse:

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

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

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

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

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

Comentário. Houve no legislador o propósito de criar um regime especial de trespasse para as profissões liberais, trespasse este que é tipicamente de "chave nua" e cujo valor provém da renda baixa. E aqui nem sequer há o pretexto da condição social do inquilino. Em nome da moralidade, deverá ao artigo em foco ser dada a seguinte redação:

1 — *É permitida a transmissão por ato entre vivos da posição do arrendatário, sem dependência da autorização do senhorio no caso de trespasse de estabelecimento comercial ou industrial.*

2 — *Não há trespasse:*

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

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

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

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

3 NRAU. Normas Transitórias. Texto e comentários

- Contratos habitacionais celebrados na vigência do Regime do Arrendamento Urbano e contratos não habitacionais celebrados depois do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro.

Artigo 26.º Regime

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

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

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

4 — Os contratos sem duração limitada regem-se pelas regras aplicáveis aos contratos de duração indeterminada, com as seguintes especificidades:

- a) Continua a aplicar-se o artigo 107.º do RAU;
- b) O montante previsto no n.º 1 do artigo 1102.º do Código Civil não pode ser inferior a um ano de renda, calculada nos termos dos artigos 30.º e 31.º;
- c) Não se aplica alínea c) do artigo 1101.º do Código Civil.

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

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

- a) Ocorra trespasse ou locação do estabelecimento após a entrada em vigor da presente lei;
- b) Sendo o arrendatário uma sociedade, ocorra transmissão inter vivos de posição ou posições sociais que determine a alteração da titularidade em mais de 50% face à situação existente aquando da entrada em vigor da presente lei.

- Contratos habitacionais celebrados antes da vigência do RAU e contratos não habitacionais celebrados antes do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro.

Comentário. Durante a vigência do NRAU a correção das rendas antigas foi um simulacro.

Apesar de estarem identificadas as causas da degradação do património edificado e da necessidade de incentivar a poupança, verifica-se que o articulado referente às Normas Transitórias (art.ºs 26.º a 56.º), ao perpetuarem rendas baixíssimas, não permite a constituição de fundos para acorrer à conservação e manutenção das habitações e à premente reabilitação urbana.

Foi a inflação o factor que arruinou os proprietários, obrigados a pagar cada vez mais pelos bens de consumo, dispendo de um rendimento fixo. Sem inflação o congelamento nunca teria tido o efeito desastroso que teve. Nesse sentido, a solução proposta é prática, razoável e compreensível para qualquer pessoa.

Artigo 27.º Âmbito

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

Artigo 28.º Regime

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

Artigo 29.º Benfeitorias

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

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

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

Comentário. Não deve haver lugar a qualquer compensação por obras feitas pelo inquilino no seu próprio interesse e para uso

próprio do local. As obras que o inquilino considera benfeitorias podem, por si e sem mais, dar origem a prejuízo no caso em que o proprietário seja forçado a proceder a demolições para poder arrendar de novo. Por exemplo, um fogão de sala pode ser considerado um benefício por um inquilino, mas um prejuízo pelo inquilino seguinte devido ao espaço que ocupa e à sua inutilidade nas circunstâncias da vida moderna. Pela sua ineficiência energética até é um prejuízo, socialmente falando.

Em circunstâncias deste tipo pretende-se que o proprietário pague a construção do fogão e depois a sua demolição, o que é manifestamente absurdo. Assim, deverá ao artigo em foco ser dada a seguinte redação:

1 — *Salvo disposição contratual em contrário, a cessação do contrato não dá ao arrendatário o direito a compensação por obras feitas.*

2 — *A denúncia dos contratos de arrendamento prevista no n.º 5 do artigo 37.º ou ocorrida no seguimento das notificações para correção faseada da renda não confere ao arrendatário direito a compensação pelas obras feitas, independentemente do estipulado no contrato de arrendamento.*

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

3.1 Atualização de rendas

- Arrendamento para habitação

Artigo 30.º Rendas passíveis de atualização

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

Comentário. Segundo a terminologia aqui adoptada, não se trata de uma atualização mas sim de uma *correção* por aplicação do fator de desvalorização da moeda, em relação ao valor inicial do ano em que foi firmado o contrato. Assim este artigo deve passar a ter a seguinte redação:

Rendas passíveis de *correção*

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

Artigo 31.º Valor máximo da renda atualizada

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

Comentário. Abandonando-se o sistema de limites e valores que conduziu o parque imobiliário ao deplorável estado em que, em geral, se encontra, urge substituí-lo por uma filosofia lógica em função do tempo decorrido desde o início do contrato e da respetiva depreciação da moeda.

Assim, as rendas habitacionais contratadas antes da aplicação do Decreto-Lei 321-B/90 e as rendas não-habitacionais contratadas antes da aplicação do Decreto-Lei 257/95, numa operação de correção e não de atualização, podem ser corrigidas por iniciativa do senhorio, no máximo para um valor alvo obtido pela multiplicação do valor inicialmente contratado pelo coeficiente de desvalorização da moeda relativo a esse ano, publicado no Diário da República pelo Ministério das Finanças nos termos seguintes:

Valor máximo da renda corrigida

1 — *As rendas serão corrigidas para um valor alvo obtido pela multiplicação do valor inicialmente contratado pelo coeficiente de desvalorização da moeda relativo ao ano do contrato.*

2 — *No caso de não ser possível localizar o primitivo contrato a renda inicial será provada por documento bastante.*

Artigo 32.º Valor do locado. REVOGAR

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

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

Comentário. O CIMI teve o mérito de tornar uniforme o método de avaliação e de eliminar a subjectividade. Se fosse aplicado com prudência teria conduzido a maior justiça na aplicação do imposto sobre imóveis. Porém, sofre de um problema doutrinário já antigo, que consiste em querer determinar aritmeticamente o "valor" de um prédio. Com o empobrecimento do País

verifica-se com frequência que o valor fiscal é superior ao valor da transação (sendo este o único valor objectivo). O resultado é um conjunto de injustiças reais e não puramente morais quando se cobra imposto sobre mais-valias que não existem.

O artigo seguinte vem ainda complicar mais a questão impondo as CAM e os respectivos custos, e as incertezas inerentes. Feitas as contas, ou intimidados por um processo que não compreendem, os proprietários preferiram os seus magros rendimentos e por isso a lei 6/2006 foi ineficaz quanto ao problema das rendas congeladas.

Artigo 33.º Coeficiente de conservação. REVOGAR

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
5	Excelente	1,2
4	Bom	1
3	Médio	0,9
2	Mau	0,7
1	Péssimo	0,5

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

3 – A determinação do estado de conservação do locado é realizada por arquiteto ou engenheiro inscrito na respetiva ordem profissional.

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

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

Artigo 34.º Iniciativa do senhorio

1 – A atualização da renda depende de iniciativa do senhorio.

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

Comentário. Após a entrada em vigor do presente diploma o senhorio que pretenda a correção da renda envia ao inquilino uma carta em que constem:

- a) A data do contrato inicial e o valor da renda inicial.
- b) O último coeficiente de desvalorização da moeda publicado relativo ao ano do contrato inicial.
- c) O valor alvo da renda.

O inquilino tem 30 dias de calendário para contestar os dados ou para invocar exceção na aplicação do valor alvo, segundo os termos a definir adiante. Passados esses 30 dias considera-se tacitamente aceite a validade da pretensão e da fundamentação indicadas pelo senhorio. Pelo que a este artigo deve ser dada a seguinte redação:

1 — *A correção da renda depende de iniciativa do senhorio.*

2 — *O senhorio que deseje a correção da renda comunica ao arrendatário o montante da renda futura por aplicação à renda inicial do fator de desvalorização da moeda referente a esse ano.*

Artigo 35.º Pressupostos da iniciativa do senhorio. REVOGAR

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

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

Artigo 36.º Colaboração do arrendatário. REVOGAR

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

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

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

Artigo 37.º Resposta do arrendatário

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

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

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

a) Rendimento anual bruto corrigido (RABC) do agregado familiar inferior a cinco retribuições mínimas nacionais (RMNA);

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

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

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

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

7 — No caso previsto no número anterior, o arrendatário, para os efeitos do artigo 76.º do CIMI, ocupa a posição do sujeito passivo, sendo o senhorio notificado para, querendo, integrar a comissão prevista no n.º 2 daquele artigo ou para nomear o seu representante.

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

9 — O RABC é definido em diploma próprio.

Comentário. Ajustando os limites de rendimento e de incapacidade à realidade existente, ao artigo em foco deve ser dada a seguinte redação:

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

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

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

a) *Rendimento anual bruto corrigido (RABC) do agregado familiar inferior a três retribuições mínimas nacionais anuais (RMNA);*

b) *Deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 80%.*

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 — REVOGAR

7 — REVOGAR

8 — REVOGAR

9 — *O RABC é definido em diploma próprio.* – IGUAL, PASSA A Nº 6

Artigo 38.º Atualização faseada do valor da renda

1 — A atualização do valor da renda é feita de forma faseada ao longo de cinco anos, sem prejuízo do disposto nos números seguintes:

2 — A atualização é feita ao longo de dois anos:

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

b) Nos casos previstos no artigo 45.º.

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

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

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

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

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

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

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

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

Comentário. O processo de faseamento destina-se a permitir ao inquilino adaptar-se aos novos custos com a habitação. Esta

adaptação significa, em muitos casos, uma alteração na estrutura de consumo que só foi possível graças ao que é efetivamente um subsídio sob a forma de renda baixa. A operação de correção das rendas congeladas é uma reposição de uma situação de justiça e somente o sentido de realidade prática leva a que não seja feita num só ano.

Um dos resultados previsíveis da correção das rendas congeladas é o movimento dos inquilinos no sentido de procurarem as situações que mais lhes convenham. Desaparece o fortíssimo incentivo à imobilidade na casa que agora ocupa e o inquilino pode optar, por exemplo, ir viver mais próximo dos seus descendentes. Por outro lado, as condições económicas atuais e o estado atual de muitos prédios arrendados fazem com que a renda alvo raramente seja atingida. Este faseamento, iniciado com aumentos suaves, permite ao inquilino dispor de 4 anos para planear uma nova solução, possivelmente mais barata e que lhe convenha mais.

Assim, ao artigo em foco deve ser dada a seguinte redação:

Correção faseada do valor da renda

1 — *A correção do valor da renda é comunicada pelo senhorio ao arrendatário e feita de forma faseada ao longo de três anos (6 semestres), sem prejuízo do disposto nas alíneas a) e b) do número 3 do artigo anterior.*

2 — *O valor apurado é devido na totalidade a partir do quarto ano depois do início do processo:*

a) *Durante o primeiro semestre a seguir à comunicação do senhorio a renda mantém-se inalterada;*

b) *Durante o segundo semestre, as rendas de valor inferior, são fixadas em quinze por cento do salário mínimo nacional, mantendo-se inalteradas as que já sejam de valor superior;*

c) *Durante o terceiro semestre a renda devida será a de quinze por cento do salário mínimo nacional ou de valor superior, nos termos da alínea anterior, acrescida de um quinto da diferença para a renda corrigida final (valor alvo);*

d) *Durante o quarto semestre a renda devida será a de quinze por cento do salário mínimo nacional acrescida de dois quintos da diferença para a renda corrigida final;*

e) *Durante o quinto semestre a renda devida será a de quinze por cento do salário mínimo nacional acrescida de três quintos da diferença para a renda corrigida final;*

f) *Durante o sexto semestre a renda devida será a de quinze por cento do salário mínimo nacional acrescida de quatro quintos da diferença para a renda corrigida final;*

g) *No início do sétimo semestre (quarto ano) depois de iniciado o processo a renda final já corrigida é a resultante da aplicação à renda inicial do coeficiente de desvalorização da moeda.*

Artigo 39.º Atualização em dois anos. REVOGAR

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

- a) 1.º ano: à renda vigente aquando da comunicação do senhorio acresce metade da diferença entre esta e a renda comunicada;
- b) 2.º ano : aplica-se a renda comunicada pelo senhorio, atualizada de acordo com os coeficientes de atualização que entretanto tenham vigorado.

Artigo 40.º Atualização em cinco anos

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

- a) 1.º ano: à renda vigente aquando da comunicação do senhorio acresce um quarto da diferença entre esta e a renda comunicada;
- b) 2.º ano: à renda vigente aquando da comunicação do senhorio crescem dois quartos da diferença entre esta e a renda comunicada;
- c) 3.º ano: à renda vigente aquando da comunicação do senhorio crescem três quartos da diferença entre esta e a renda comunicada;
- d) 4.º ano: aplica-se a renda comunicada pelo senhorio;
- e) 5.º ano: a renda devida é a comunicada pelo senhorio, atualizada de acordo com os coeficientes de atualização que entretanto tenham vigorado.

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

Comentário. Em conformidade com os rendimentos ou deficiência do arrendatário, a este artigo deve ser dada a seguinte redação:

Correção em cinco anos

A correção faseada do valor da renda aos arrendatários que invoquem as alíneas a) ou b) do número 3 do artigo 37.º faz-se nos termos seguintes:

- a) *Durante o primeiro semestre a seguir à comunicação do senhorio a renda mantém-se inalterada;*
- b) *Durante o segundo semestre, as rendas de valor inferior, são fixadas em quinze por cento do salário mínimo nacional;*

c) *Durante o terceiro semestre a renda devida será a de quinze por cento do salário mínimo nacional acrescida de um nono da diferença para a renda corrigida final;*

d) *Durante o quarto semestre a renda devida será a de quinze por cento do salário mínimo nacional acrescida de dois nonos da diferença para a renda corrigida final;*

e) *Durante o quinto semestre a renda devida será a de quinze por cento do salário mínimo nacional acrescida de três nonos da diferença para a renda corrigida final;*

f) *Durante o sexto semestre a renda devida será a de quinze por cento do salário mínimo nacional acrescida de quatro nonos da diferença para a renda corrigida final;*

g) *Durante o sétimo semestre a renda devida será a de quinze por cento do salário mínimo nacional acrescida de cinco nonos da diferença para a renda corrigida final;*

h) *Durante o oitavo semestre a renda devida será a de quinze por cento do salário mínimo nacional acrescida de seis nonos da diferença para a renda corrigida final;*

i) *Durante o nono semestre a renda devida será a de quinze por cento do salário mínimo nacional acrescida de sete nonos da diferença para a renda corrigida final;*

j) *Durante o décimo semestre a renda devida será a de quinze por cento do salário mínimo nacional acrescida de oito nonos da diferença para a renda corrigida final;*

k) *No início do décimo primeiro semestre (sexto ano) depois de iniciado o processo a renda final já corrigida é a resultante da aplicação à renda inicial do coeficiente de desvalorização da moeda.*

Artigo 41.º Atualização em 10 anos. REVOGAR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artigo 42.º Comunicação do senhorio ao serviço de finanças. REVOGAR

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

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

Artigo 43.º Aplicação da nova renda

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

2 — As atualizações seguintes são devidas, sucessivamente, um ano após a atualização 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 atualização 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 atualizações 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 atualização de renda.

Comentário. Adaptando o novo conceito, e desde que o arrendatário não tenha invocado as alíneas a) ou b) do número 3 do artigo 37.º, a este artigo deve ser dada a seguinte redação:

1 — *Não tendo o arrendatário optado pela denúncia do contrato, a renda começa a ser corrigida no 7º mês seguinte ao da comunicação do senhorio.*

2 — *As fases corretivas seguintes são devidas, sucessivamente, um semestre após a correção anterior.*

3 — *O senhorio deve comunicar por escrito ou por correio eletrónico (E-mail) ao arrendatário, com a antecedência mínima de 30 dias, o novo valor da renda.*

4 — *A não correção da renda não pode dar lugar a posterior recuperação dos aumentos de renda não feitos, mas o senhorio pode, em qualquer semestre, exigir o valor a que teria direito caso todas as correções 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 a contar da data da receção da comunicação.*

6 — *Existindo a denúncia prevista no número anterior, não há correção de renda.*

Artigo 44.º Comprovação da alegação

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

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

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

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

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

Comentário. Adaptando este artigo às novas condições, deve ser dada a seguinte redação:

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

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

3 — REVOGAR

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

5 — *O arrendatário que invoque a circunstância prevista na alínea b) do n.º 3 do artigo 37.º faz acompanhar a sua resposta de documento comprovativo da deficiência alegada, sob pena de se lhe aplicar o faseamento ao longo de três anos (6 semestres).*

Artigo 45.º Regime especial de faseamento. REVOGAR

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

2 — Não se aplica o disposto no número anterior:

a) Em caso de força maior ou doença;

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

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

3 — Em caso de atualização 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 atualizada enquanto não for decidido o contrário, caso em que deve repor os montantes indevidamente recebidos.

Artigo 46.º Subsídio de renda

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

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

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

3 — O arrendatário comunica a decisão sobre a concessão do 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 suscetível de subsídio.

Comentário. Adaptando este artigo às novas condições, deve ser dada a seguinte redação:

1 — *Tem direito a um subsídio de renda, em termos definidos em diploma próprio, o arrendatário cujo agregado familiar receba um RABC inferior a três RMNA.*

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

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

4 — REVOGAR

Artigo 47.º Alteração de circunstâncias

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

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

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

4 — Falecendo o arrendatário que tenha invocado alguma das circunstâncias previstas no n.º 3 do artigo 37.º, e transmitindo-se a sua posição contratual para quem não reúna qualquer dessas circunstâncias, passa a aplicar-se o faseamento adequado à nova situação.

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

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

Comentário. Adaptando este artigo às novas condições, deve ser dada a seguinte redação:

1 — *O arrendatário que tenha invocado que o seu agregado familiar dispõe de um RABC inferior a três 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 correções subsequentes da renda, utilizar o escalonamento correspondente ao novo rendimento.*

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

4 — *Falecendo o arrendatário que tenha invocado alguma das circunstâncias previstas no n.º 3 do artigo 37.º, e transmitindo-se a sua posição contratual para quem não reúna qualquer dessas circunstâncias, passa a aplicar-se o faseamento adequado à nova situação.*

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

6 — *Quando da regra constante do número anterior resulte que a passagem para regime de correção mais célere dá origem a aumento igual ou*

inferior ao que seria devido sem essa passagem, aplica-se à correção o escalão seguinte.

Artigo 48.º Direito a obras. REVOGAR

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

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

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

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

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

b) Solicitar à câmara municipal a realização de obras coercivas;

c) Comprar o locado pelo valor da avaliação feita nos termos do CIMI, com obrigação de realização das obras, sob pena de reversão.

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

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

Artigo 49.º Comissão arbitral municipal. REVOGAR

1 — São constituídas CAM com a seguinte finalidade:

a) Acompanhar a avaliação dos prédios arrendados;

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

c) Estabelecer os coeficientes intermédios a aplicar nos termos do n.º 4 do artigo 33.º;

d) Arbitrar em matéria de responsabilidade pela realização de obras, valor das mesmas e respetivos efeitos no pagamento da renda;

e) Desempenhar quaisquer outras competências atribuídas por lei.

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

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

3.2 Arrendamento para fim não habitacional

Artigo 50.º Regime aplicável

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

Artigo 51.º Rendas passíveis de atualização

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

Comentário. Adaptando este artigo à nova terminologia, deve ser dada a seguinte redação:

Rendas passíveis de correção

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

Artigo 52.º Pressupostos da iniciativa do senhorio. REVOGAR

A renda pode ser atualizada independentemente do nível de conservação.

Artigo 53.º Atualização faseada do valor da renda. REVOGAR

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

2 — A atualização é feita em 10 anos quando:

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

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

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

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

3 — Microempresa é a que tem menos de 10 trabalhadores e cujo volume de negócios e balanço total não ultrapassa € 2 000 000 cada.

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

Artigo 54.º Comunicação do senhorio

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

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

b) O valor da renda devida após a primeira atualização, calculada nos termos correspondentes a uma atualização faseada em 5 anos, quando não se verifiquem as referidas circunstâncias;

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

Comentário. Adaptando este artigo às novas condições, deve ser dada a seguinte redação:

A comunicação do senhorio prevista no artigo 34.º contém os termos da correção da renda.

a) REVOGAR

b) REVOGAR

c) REVOGAR

Artigo 55.º Resposta do arrendatário

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

Comentário. Adaptando este artigo às novas condições, deve ser dada a seguinte redação:

As rendas não habitacionais são corrigidas em 3 anos (6 semestres) nos termos do artigo 38.º.

Artigo 56.º Atualização imediata da renda

Não há faseamento da atualização da renda, tendo o senhorio imediatamente direito à renda atualizada, quando:

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

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

c) Sendo o arrendatário uma sociedade, ocorra transmissão inter vivos de posição ou posições sociais que determine a alteração da titularidade em mais

de 50% face à situação existente aquando da entrada em vigor da presente lei.

- **Transmissão**

Artigo 57.º Transmissão por morte no arrendamento para habitação

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

- a) Cônjuge com residência no locado;
- b) Pessoa que com ele vivesse em união de facto, com residência no locado;
- c) Ascendente que com ele convivesse há mais de um ano;
- d) Filho ou enteado com menos de 1 ano de idade ou que com ele convivesse há mais de um ano e seja menor de idade ou, tendo idade inferior a 26 anos, frequente o 11.º ou 12.º ano de escolaridade ou estabelecimento de ensino médio ou superior;
- e) Filho ou enteado maior de idade, que com ele convivesse há mais de um ano, portador de deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%.

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

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

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

Artigo 58.º Transmissão por morte no arrendamento para fins não habitacionais

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

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

4 NRAU. Síntese das disposições transitórias

Objectivo desta secção. No seguimento da anterior publica-se aqui, em síntese, a proposta quanto às disposições transitórias do NRAU.

Artigo 26.º Regime

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

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

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

4 — Os contratos sem duração limitada regem-se pelas regras aplicáveis aos contratos de duração indeterminada, com as seguintes especificidades:

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

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

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

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

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

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

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

- Contratos habitacionais celebrados antes da vigência do RAU e contratos não habitacionais celebrados antes do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro.

Artigo 27.º Âmbito

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

Artigo 28.º Regime

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

Artigo 29.º Benfeitorias

1 — Salvo disposição contratual em contrário, a cessação do contrato não dá ao arrendatário o direito a compensação por obras feitas.

2 — A denúncia dos contratos de arrendamento prevista no n.º 5 do artigo 37.º ou ocorrida no seguimento das notificações para correção faseada da renda não confere ao arrendatário direito a compensação pelas obras feitas, independentemente do estipulado no contrato de arrendamento.

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

4.1 Arrendamento para habitação

Artigo 30.º Rendas passíveis de correção

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

Artigo 31.º Valor máximo da renda corrigida

1 — As rendas serão corrigidas para um valor alvo obtido pela multiplicação do valor inicialmente contratado pelo coeficiente de desvalorização da moeda relativo ao ano do contrato.

2 — No caso de não ser possível localizar o primitivo contrato a renda inicial será provada por documento bastante.

Artigo 32.º REVOGADO

Artigo 33.º REVOGADO

Artigo 34.º Iniciativa do senhorio

1 — A correção da renda depende de iniciativa do senhorio.

2 — O senhorio que deseje a correção da renda comunica ao arrendatário o montante da renda futura por aplicação à renda inicial do fator de desvalorização da moeda referente a esse ano.

Artigo 35.º REVOGADO

Artigo 36.º REVOGADO

Artigo 37.º Resposta do arrendatário

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

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

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

a) Rendimento anual bruto corrigido (RABC) do agregado familiar inferior a três retribuições mínimas nacionais anuais (RMNA);

b) Deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 80%.

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 RABC é definido em diploma próprio.

Artigo 38.º Correção faseada do valor da renda

1 — A correção do valor da renda é comunicada pelo senhorio ao arrendatário e feita de forma faseada ao longo de três anos (6 semestres), sem prejuízo do disposto nas alíneas a) e b) do número 3 do artigo anterior.

2 — O valor apurado é devido na totalidade a partir do quarto ano depois do início do processo:

a) Durante o primeiro semestre a seguir à comunicação do senhorio a renda mantém-se inalterada;

b) Durante o segundo semestre, as rendas de valor inferior, são fixadas em quinze por cento do salário mínimo nacional, mantendo-se inalteradas as que já sejam de valor superior;

c) Durante o terceiro semestre a renda devida será a de quinze por cento do salário mínimo nacional ou de valor superior, nos termos da alínea anterior, acrescida de um quinto da diferença para a renda corrigida final (valor alvo);

d) Durante o quarto semestre a renda devida será a de quinze por cento do salário mínimo nacional acrescida de dois quintos da diferença para a renda corrigida final;

e) Durante o quinto semestre a renda devida será a de quinze por cento do salário mínimo nacional acrescida de três quintos da diferença para a renda corrigida final;

f) Durante o sexto semestre a renda devida será a de quinze por cento do salário mínimo nacional acrescida de quatro quintos da diferença para a renda corrigida final;

g) No início do sétimo semestre (quarto ano) depois de iniciado o processo a renda final já corrigida é a resultante da aplicação à renda inicial do coeficiente de desvalorização da moeda.

Artigo 39.º REVOGADO

Artigo 40.º Correção em cinco anos

A correção faseada do valor da renda aos arrendatários que invoquem as alíneas a) ou b) do número 3 do artigo 37.º faz-se nos termos seguintes:

a) Durante o primeiro semestre a seguir à comunicação do senhorio a renda mantém-se inalterada;

b) Durante o segundo semestre, as rendas de valor inferior, são fixadas em quinze por cento do salário mínimo nacional;

c) Durante o terceiro semestre a renda devida será a de quinze por cento do salário mínimo nacional acrescida de um nono da diferença para a renda corrigida final;

d) Durante o quarto semestre a renda devida será a de quinze por cento do salário mínimo nacional acrescida de dois nonos da diferença para a renda corrigida final;

e) Durante o quinto semestre a renda devida será a de quinze por cento do salário mínimo nacional acrescida de três nonos da diferença para a renda corrigida final;

f) Durante o sexto semestre a renda devida será a de quinze por cento do salário mínimo nacional acrescida de quatro nonos da diferença para a renda corrigida final;

g) Durante o sétimo semestre a renda devida será a de quinze por cento do salário mínimo nacional acrescida de cinco nonos da diferença para a renda corrigida final;

h) Durante o oitavo semestre a renda devida será a de quinze por cento do salário mínimo nacional acrescida de seis nonos da diferença para a renda corrigida final;

i) Durante o nono semestre a renda devida será a de quinze por cento do salário mínimo nacional acrescida de sete nonos da diferença para a renda corrigida final;

j) Durante o décimo semestre a renda devida será a de quinze por cento do salário mínimo nacional acrescida de oito nonos da diferença para a renda corrigida final;

k) No início do décimo primeiro semestre (sexto ano) depois de iniciado o processo a renda final já corrigida é a resultante da aplicação à renda inicial do coeficiente de desvalorização da moeda.

Artigo 41.º REVOGADO

Artigo 42.º REVOGADO

Artigo 43.º Aplicação da nova renda

1 — Não tendo o arrendatário optado pela denúncia do contrato, a renda começa a ser corrigida no 7º mês seguinte ao da comunicação do senhorio.

2 — As fases corretivas seguintes são devidas, sucessivamente, um semestre após a correção anterior.

3 — O senhorio deve comunicar por escrito ou por correio eletrónico (E-mail) ao arrendatário, com a antecedência mínima de 30 dias, o novo valor da renda.

4 — A não correção da renda não pode dar lugar a posterior recuperação dos aumentos de renda não feitos, mas o senhorio pode, em qualquer semestre, exigir o valor a que teria direito caso todas as correções 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 a contar da data da receção da comunicação.

6 — Existindo a denúncia prevista no número anterior, não há correção de renda.

Artigo 44.º Comprovação da alegação

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

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

3 — REVOGADO

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

5 — O arrendatário que invoque a circunstância prevista na alínea b) do n.º 3 do artigo 37.º faz acompanhar a sua resposta de documento comprovativo da deficiência alegada, sob pena de se lhe aplicar o faseamento ao longo de três anos (6 semestres).

Artigo 45.º REVOGADO

Artigo 46.º Subsídio de renda

1 — Tem direito a um subsídio de renda, em termos definidos em diploma próprio, o arrendatário cujo agregado familiar receba um RABC inferior a três RMNA.

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

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

Artigo 47.º Alteração de circunstâncias

1 — O arrendatário que tenha invocado que o seu agregado familiar dispõe de um RABC inferior a três 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 correções subsequentes da renda, utilizar o escalonamento correspondente ao novo rendimento.

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

4 — Falecendo o arrendatário que tenha invocado alguma das circunstâncias previstas no n.º 3 do artigo 37.º, e transmitindo-se a sua posição contrat-

ual 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 correção correspondente ao regime para que se transita, for imediatamente superior à renda em vigor, seguindo-se, nos anos posteriores, as correções desse regime, de acordo com o escalonamento respetivo.

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

Artigo 48.º REVOGADO

Artigo 49.º REVOGADO

4.2 Arrendamento para fim não habitacional

Artigo 50.º Regime aplicável

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

Artigo 51.º Rendas passíveis de correção

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

Artigo 52.º REVOGADO

Artigo 53.º REVOGADO

Artigo 54.º Comunicação do senhorio

A comunicação do senhorio prevista no artigo 34.º contém os termos da correção da renda.

Artigo 55.º Faseamento

As rendas não habitacionais são corrigidas em 3 anos (6 semestres) nos termos do artigo 38.º.

Artigo 56.º Correção imediata da renda

Não há faseamento da correção da renda, tendo o senhorio imediatamente direito à renda corrigida, quando:

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

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

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

Artigo 57.º Transmissão por morte no arrendamento para habitação

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

a) Cônjuge com residência no locado;

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

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

d) Filho ou enteado com menos de 1 ano de idade ou que com ele convivesse há mais de um ano e seja menor de idade ou, tendo idade inferior a 26 anos, frequente o 11.º ou 12.º ano de escolaridade ou estabelecimento de ensino médio ou superior;

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

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

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

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

Artigo 58.º Transmissão por morte no arrendamento para fins não habitacionais

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

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

FIM