Art. 10.º — 1 — O accionista pode fazer-se representar na assembleia geral, contanto que o representante seja um membro do conselho de administração da sociedade, o cônjuge, ascendente ou descendente do accionista ou outro accionista.

2 — No aviso convocatório da assembleia pode ser fixado um prazo, não superior a oito dias antes da reunião da assembleia, para a recepção, pelo presidente da mesa, dos instrumentos de representação de accionistas, e bem assim da indicação dos representantes de pessoas colectivas.

SECÇÃO II

Conselho de administração

Art. 11.º — 1 — O conselho de administração é composto por um presidente e por seis ou oito vogais, eleitos em assembleia geral entre accionistas ou não accionistas.

2 — O presidente do conselho de administração é escolhido pela assembleia geral de entre os administradores eleitos.

3 — O presidente do conselho de administração tem voto de qualidade.

Art. 12.º O conselho de administração pode delegar poderes nos termos do artigo 407.º do Código das Sociedades Comerciais.

Art. 13.º A sociedade é representada:

a) Por dois administradores;
b) Pelos administradores-delegados, dentro dos limites da delegação do conselho;
c) Por procuradores, quanto aos actos ou categorias de actos definidos nas procurações.

Art. 14.º — 1 — O conselho de administração deve reunir, pelo menos, uma vez por mês.

2 — O conselho de administração não pode deliberar sem que esteja presente a maioria dos seus membros.

3 — Não é permitida a representação de mais de um administrador em cada reunião.

Art. 15.º — 1 — As remunerações dos administradores serão fixadas pela assembleia geral ou por uma comissão de accionistas por aquela nomeada por períodos de quatro anos.

2 — A remuneração pode consistir parcialmente numa percentagem dos lucros de exercício, que não poderá exceder globalmente 1%, depois de deduzida a importância destinada a reserva legal.

Art. 16.º Os administradores terão direito a reforma por velhice ou invalidez, ou a complementos de pensão de reforma, nos termos que vierem a constar de regulamentos a aprovar pela assembleia geral.

SECÇÃO III

Conselho fiscal

Art. 17.º — 1 — O conselho fiscal é composto por três membros efectivos.

2 — Haverá um suplente.

Art. 18.º O conselho fiscal tem a competência, os poderes e os deveres estabelecidos na lei e nestes Estatutos.

Art. 19.º O conselho fiscal deve reunir, pelo menos, uma vez em cada mês.

Art. 20.º As remunerações dos membros do conselho fiscal serão fixadas pela assembleia geral e devem ser certas.

CAPÍTULO IV

Aplicação dos resultados

Art. 21.º Os lucros de exercício, apurados em conformidade com a lei, serão aplicados sucessivamente para:

a) Cobertura dos prejuízos de exercícios anteriores;
b) Constituição e eventualmente reintegração da reserva legal e de outras reservas que a lei determinar;
c) Remuneração dos administradores e gratificação dos trabalhadores, se disso for caso;
d) Constituição, reforço ou reintegração de outras reservas, conforme a assembleia geral deliberar;
e) Dividendos a distribuir aos accionistas.

CAPÍTULO V

Disposições finais

Art. 22.º — 1 — A sociedade dissolve-se quando para isso haja causa legal.

2 — A liquidação será efectuada nos termos da lei e das deliberações da assembleia geral.

MINISTÉRIO DAS OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTES E COMUNICAÇÕES

Decreto-Lei n.º 321-B/90

de 15 de Outubro

1. O arrendamento urbano apresenta, na sua evolução recente, uma sequência marcada pela prolixidade legislativa.

Codificando regras presentes já no *Corpus Iuris Civilis* e nas *Ordenações do Reino,* o Código Civil de Seabra, de 1867, firmou um regime claro e liberal: o arrendamento, como modalidade de locação, era um contrato temporário com um prazo supletivo de seis meses (artigo 1623.º); chegado ao seu termo, «presume-se renovado o contrato, se o arrendatário se não tiver despedido, ou o senhorio o não despedir no tempo e pela forma costumados na terra» (artigo 1624.º); a renda era livremente fixada pelas partes (artigo 1603.º); o senhorio podia despedir o arrendatário antes do prazo, quando as rendas não fossem pagas ou fosse dado ao prédio uso diverso do devido (artigo 1607.º), e estava obrigado a obras, sob pena de perdas e danos ou de o arrendatário se lhe substituir, mandando fazê-las por conta do senhorio (artigo 1611.º). Por morte do senhorio ou do arrendatário, o contrato continuava nos sucessores: a sua natureza temporária prevenia quaisquer problemas nessa manutenção (artigo 1612.º).

A frequência e o dinamismo das situações jurídicas do arrendamento levaram o Código de Processo Civil de 1876 a regular, com alguma minúcia, a cessação do respectivo contrato. O tribunal foi chamado a intervir com frequência; assim, do seu artigo 498.º, «o senhorio a quem não convier a continuação do arrendamento além do prazo estipulado ou além daquele por que a lei o presume feito despedirá o arrendatário, fazendo-o citar para efectuar o despejo no fim do arrendamento». Uma lei de 21 de Maio de 1896 desenvolveu aspectos processuais em jogo nas acções de despejo, permitindo o seu diferimento em caso de doença do arrendatário ou de alguém da sua família (artigo 10.º, § único); ela vigoraria até ser revogada pelo Decreto de 30 de Agosto de 1907, que substituiu, também, os artigos competentes do Código de Processo Civil de 1876 e introduziu disposições substantivas. De notar a penalização dos arrendatários por crime de desobediência quando, não acatando a decisão judicial do despejo, obrigassem a passar à fase executiva (artigos 5.º e 7.º).

2. As tensões acumuladas por uma urbanização em crescimento rápido, a que se terá somado a vontade política de conseguir efeitos imediatos junto das populações, vieram provocar, após a proclamação da República, intervenções legislativas crescentes.

Assim, o Decreto de 11 de Novembro de 1910, percursor na matéria, veio fixar preceitos fiscais estritos no domínio do arrendamento urbano; para além disso, congelou as rendas pelo prazo de um ano (artigo 9.º), alongou a antecedência requerida para a oposição à renovação (artigo 12.º) e conferiu indemnizações ao arrendatário comercial, quando ele houvesse aumentado o valor do prédio e cessasse o arrendamento (artigo 33.º). Seguiram-se vários diplomas menores. Pouco depois, a situação já era suficientemente complexa para

INCM IMPRENSA NACIONAL CASA DA MOEDA

o Governo Provisório, por Portaria de 23 de Janeiro de 1911, publicada a 24, nomear uma comissão constituída por representantes dos proprietários de Lisboa e Porto — entre os quais João Catanho de Menezes —, por representantes dos inquilinos dessas duas cidades, por um advogado, um contador e pelo 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». Esta comissão, com relevo para os dois nomes citados, desenvolveu importante trabalho que, mercê da instabilidade política, só viria à luz em 1919, através do Decreto n.º 5411, de 17 de Abril desse mesmo ano.

3. A Grande Guerra de 1914-1918 constituiria, no entanto, o 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 (artigos 1.º e 2.º); ficava, assim, torneado o despejo por conveniência do senhorio já que o novo contrato deveria manter a renda anterior; o senhorio era obrigado a arrendar os prédios devolutos (artigo 3.º), prevendo-se ainda que este regime de excepção vigorasse enquanto subsistisse a crise que o motivara (artigo 6.º). O esquema em causa foi mantido, com 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» (artigo 2.º, n.º 5); previa-se ainda que tal lei se aplicasse «somente enquanto durar o estado de guerra e até seis meses depois de assinado o tratado de paz» (artigo 9.º).

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 na matéria. Manteve o congelamento das rendas (artigo 45.º) e a proibição dos despejos por conveniência do senhorio (artigo 46.º), mas agora até um ano depois de assinado o tratado de paz, segundo os dois citados artigos.

4. No fim da Guerra, foi publicado o importante Decreto n.º 5411, de 17 de Abril de 1919. Este diploma, elaborado na sequência do trabalho e dos esforços de Catanho de Menezes e de Barbosa de Magalhães, acima referidos, intentou 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 lacunas e contradições. Além disso, separaram-se com clareza as disposições normais das de emergência que, motivadas pela crise de 1914-1918, apenas deveriam vigorar transitoriamente. Nestas últimas incluem-se o congelamento das rendas nos contratos existentes e nos futuros, salvo quando superiores a certo montante, elevado para a época (artigo 106.º), a proibição dos despejos por conveniência (artigo 107.º) e o dever de arrendar (artigo 108.º). Marcando bem a ideia de transitoriedade, ficava «o Governo autorizado a revogar as disposições dos precedentes artigos deste capítulo quando entender que não subsistem as circunstâncias de carácter económico e financeiro que motivaram o Decreto n.º 1079, de 23 de Novembro de 1914».

O 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, numa cifra que chegou a ultrapassar a centena. Não obstante, ele foi conservado como referência, dando ao arrendamento um mínimo de unidade institucional e científica.

5. A moeda portuguesa conheceu, na época, uma desvalorização acentuada. Esse factor, aliado ao bloqueamento das rendas, em breve conduziu a desequilíbrios de superação cada vez mais delicada. A Lei n.º 1368, de 21 de Setembro de 1922, procedendo a remodelações tributárias, veio permitir, implicitamente, a subida das rendas até ao rendimento líquido correspondente ao rendimento colectável inscrito na matriz (artigo 25.º, § 3.º). Foi um primeiro sinal, ainda que sem significado prático: os comentadores logo observaram que, dada a desactualização das matrizes, poucas seriam as actualizações. Aprofundando essa via, o Decreto n.º 9118, de 10 de Setembro de 1923, permitiu elevações de rendas até ao limite da multiplicação do rendimento matricial por certos coeficientes, variáveis consoante a data do arrendamento e a sua finalidade (artigo 7.º). As restrições mantinham-se, mercê da desactualização das matrizes; como eram contornadas com recurso à estipulação de rendas em moeda estrangeira, ainda que convertível em escudos, o Decreto n.º 9496, de 14 de Março de 1924, veio impor uma fixação completa em moeda nacional.

A Lei n.º 1662, de 4 de Setembro de 1924, pretendeu significar uma certa abertura; manteve restrições no domínio dos despejos (artigo 5.º) e facultou actualizações de rendas na base, também, de valores matriciais (artigo 10.º); 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 10 774, de 19 de Maio de 1925, até 31 de Dezembro de 1927, pelo Decreto n.º 12 617, de 6 de Novembro de 1926, e indefinidamente pelo Decreto n.º 14 630, de 28 de Novembro de 1927.

Uma nova tentativa de resolução do problema das rendas foi efectuada pelo Decreto n.º 15 289, de 30 de Março de 1928. Previram-se, aí, esquemas complexos de actualizações com base no valor matricial (artigo 27.º). As rendas dos prédios que vagassem eram libertadas (artigo 29.º), bem como as relativas a arrendatários com outra habitação ou que subaproveitassem o local (artigo 30.º) ou a proprietários de prédios construídos sem subsídios depois da entrada em vigor do diploma (artigo 54.º). Os contratos no regime de liberdade de renda podiam, ainda, cessar no seu termo, por conveniência do senhorio, nos moldes gerais (artigo 54.º, § 1.º). Estas regras foram suspensas, contudo, ainda que em parte, pelo Decreto n.º 15 315, de 4 de Abril de 1928, enquanto o Decreto n.º 22 661, 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 (artigo 5.º).

A concluir esta fase, assinale-se o Código de Processo Civil de 1939, que inseriu a acção de despejo en-

tre os processos especiais nele regulados (artigos 970.º a 998.º), 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, da natureza fiscal, facultou avaliações de locais onde houvesse estabelecimentos comerciais, permitindo nova renda em consonância com o valor actualizado (artigo 4.º).

6. A grande reforma subsequente no domínio do arrendamento ficou 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 de 1966. Devem ser sublinhadas as disposições referentes à caducidade (artigos 41.º e seguintes) e à transmissão por divórcio e por morte do arrendatário (artigos 44.º e seguintes). A regra da renovação automática foi, contudo, conservada, por força do direito anterior. 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 (artigo 47.º, n.º 1); admitia-se, ainda, a avaliação fiscal para corrigir tal rendimento, na base da qual poderia haver novas actualizações (artigo 47.º, n.º 2). Nas duas principais cidades do País, as rendas ficaram, pois, congeladas. Os arrendamentos comerciais, a sublocação, o direito de preferência, as acções de despejo e o depósito de rendas eram, ainda, objecto de várias disposições.

A Lei n.º 2088, de 3 de Junho de 1957, em parte ainda vigente, 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 o arrendamento rural.

7. A unidade científica e sistemática da locação, incluindo as modalidades diversas de arrendamento, só voltou a ser reconstituída pelo Código Civil de 1966. Procurando respeitar muitas das especificidades preexistentes, o Código Civil conseguiu, não obstante, limar arestas e traçar um quadro claro para um instituto que, em pouco mais de meio século, terá provocado para cima 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 (artigo 1095.º). 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 (artigo 1104.º), actualizável ao cabo de cinco anos por avaliação fiscal (artigo 1105.º): era, pois, o esquema da Lei n.º 2030. O Decreto-Lei n.º 47 334, 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 (artigo 10.º). 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. Nas vésperas da Revolução de 1974, havia numerosas rendas, em Lisboa e no Porto, que não eram actualizadas desde o imediato pós-guerra. Ora, como foi afirmado em 1966 pelo então Ministro da Justiça, em comunicação à Assembleia Nacional, o artigo 10.º do diploma preambular do Código Civil devia ser meramente transitório, por «o benefício concedido aos antigos inquilinos de Lisboa e do Porto estar no fundo a ser pago, com larga soma de juros, pelos novos arrendatários, de quem os proprietários exigem (até certo ponto justificadamente, dada a estagnação forçada do contrato) rendas que são excessivas para o padrão médio das remunerações do trabalho». Acresce ainda, continuou ele, que «da inalterabilidade das rendas, no mercado em permanente evolução, há-de resultar por força a progressiva deterioração de uma parcela não despicienda do património imobiliário nacional, fenómeno a que os poderes públicos não devem assistir impassíveis».

8. A evolução do arrendamento urbano que acompanhou e seguiu a Revolução de 1974-1975 retomou muitos dos caminhos trilhados durante a Guerra de 1914-1918 sem deles retirar as devidas lições. De certo modo, a situação foi mais grave, porquanto assente numa situação deteriorada já desde 1948.

O Decreto-Lei n.º 217/74, de 27 de Maio, congelou por 30 dias as rendas dos prédios urbanos (artigo 9.º). 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 (artigo 1.º), suspendeu o direito de demolição (artigo 2.º), estabeleceu um dever de arrendar (artigo 5.º) e fixou rendas máximas para o arrendamento de prédios antigos (artigo 15.º); a inobservância desta e de outras regras era penalmente reprimida (artigo 25.º). O Decreto-Lei n.º 155/75, de 25 de Março, suspendeu as denúncias do arrendamento feitas com base na ampliação do prédio ou na necessidade do local arrendado para casa própria do senhorio (artigo 1.º).

O Decreto-Lei n.º 198-A/75, de 14 de Abril, permitiu a legalização das ocupações de fogos levadas a efeito para fins habitacionais mediante contratos de arrendamento compulsivamente celebrados (artigos 1.º e 7.º); note-se que este diploma, que levou mais longe do que nunca o pendor expropriativo de certas medidas de protecção aos arrendatários, visou, na época, travar o fenómeno incontrolável das ocupações.

Seguiram-se numerosos outros diplomas, com relevo para 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, mas que chegou a ser entendido pela jurisprudência como conferindo a

tais conviventes um direito a novo arrendamento, mesmo quando o senhorio necessitasse do local para habitação própria.

Deve, ainda, sublinhar-se que a matéria dos arrendamentos rurais foi retirada do Código Civil pelo Decreto-Lei n.º 201/75, de 15 de Abril, que aprovou o novo regime. Esse diploma foi substituído pela Lei n.º 76/77, de 29 de Setembro, à qual, por seu turno, sucedeu o Decreto-Lei n.º 365/88, de 25 de Outubro, que procurou codificar a vasta legislação entretanto promulgada nesse domínio.

9. A difícil reconstrução da disciplina dos arrendamentos urbanos foi 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. O Decreto-Lei n.º 294/77, também de 20 de Julho, procurou, novamente, solucionar a questão das ocupações de prédios. 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 abordada, com muitas cautelas, pelo Decreto-Lei n.º 148/81, de 4 de Junho: permitiram-se, aí, 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 (artigos 1.º e 2.º); o valor dos fogos era definitivamente desanexado das matrizes totalmente desactualizadas (artigo 4.º) e as rendas actualizadas segundo um coeficiente anual a aprovar pelo Governo (artigo 7.º); 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 (artigos 14.º e 15.º).

O problema do direito ao novo arrendamento a favor de pessoas que convivessem com o arrendatário, criado por certa interpretação do Decreto-Lei n.º 420/76, de 28 de Maio, foi regulado pelo Decreto-Lei n.º 328/81, de 4 de Dezembro, que, embora reconhecendo-o, firmou, contudo, várias restrições (artigos 3.º e 4.º).

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 (artigo 2.º) e permitindo-se ainda uma avaliação fiscal extraordinária para ajustamento das rendas praticadas à data da aplicação do regime anual (artigo 4.º); este diploma foi precedido por um outro — o Decreto-Lei n.º 329/81, de 4 de Dezembro, que pretendeu restringir a afectação comercial dos prédios. A actualização das rendas comerciais, incluindo a avaliação extraordinária, foi objecto de regulação aperfeiçoada, aprovada pelo Decreto-Lei n.º 436/83, de 19 de Dezembro. Carecido da competente autorização legislativa, este diploma veio, contudo, a ser declarado inconstitucional pelo Tribunal Constitucional no Acórdão n.º 77/88, de 12 de Abril, na maioria das suas disposições, repristinando-se, assim, o Decreto-Lei n.º 330/81, de 4 de Dezembro, com várias excepções. 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.

10. Assim se chega à Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro. Este diploma 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 (artigo 6.º). 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 (artigo 11.º), com escalonamento dos aumentos daí resultantes (artigo 12.º). Foi, ainda, regulado o tema das obras de conservação e beneficiação, as quais podem, em certos casos, reflectir-se nas rendas (artigos 16.º e seguintes). Para compensar os aumentos de rendas, foi instituído o subsídio de renda para os arrendatários de baixo rendimento (artigos 22.º e seguintes). Vários outros temas, como o direito a novo arrendamento a favor do convivente com o senhorio (artigos 28.º e 29.º) ou a celebração de contratos de duração limitada (artigos 31.º e seguintes), em conjunto com disposições fiscais e penais, foram, ainda, incluídos na Lei n.º 46/85.

Em regulamentação da Lei n.º 46/85 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 de tratada em termos apocalípticos, a Lei n.º 46/85 foi aplicada sem dificuldades sociais. A convicção generalizada da injustiça das rendas antigas e a disponibilidade dos subsídios de renda terão sido decisivos. Importa ainda registar que os pedidos de subsídio ficaram muito aquém do previsto: embora percentualmente elevadas, as correcções extraordinárias das rendas incidiram sobre bases tão baixas que não tiveram reflexos nos rendimentos dos arrendatários, mesmo quando diminutos.

11. A Constituição de 1976, no seu artigo 65.º, considera a habitação como um direito que assiste a todos os portugueses.

Em consequência cabe ao Governo criar todas as condições, tomar as medidas, utilizar todas as políticas, programas e meios que permitam que aquele preceito constitucional se torne uma realidade concreta.

Não há política de habitação eficaz sem a participação plena e articulada de todas as componentes do mercado.

Da sua congregação resultará um maior número de alternativas no acesso à habitação, uma maior e mais diversificada oferta, uma maior capacidade para a satisfação das necessidades existentes, uma diminuição das tensões económicas e sociais, um maior e mais sustentado equilíbrio e estabilização do mercado, uma participação mais activa de todos os agentes económicos e uma maior propensão à tão necessária poupança.

Há que reconhecer que a política de habitação, após 1974, apesar de todos os benefícios políticos emergentes da Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro, continua limitada, condicionada e circunscrita ao mercado de aquisição de casa própria, com todas as suas consequências políticas, económicas e sociais.

Assim, para a satisfação de uma necessidade básica constitucionalmente reconhecida, ao povo português não é, praticamente, dada qualquer alternativa credível senão a aquisição de casa própria.

Há que reconhecer que o mercado de arrendamento continua relativamente paralisado, não tendo correspondido às expectativas nele depositadas pela Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro.

Apesar da evolução que essa lei representa, mantêm-se, no actual regime jurídico do arrendamento urbano, condições que o limitam e tornam pouco atractivo, condicionando a sua adequada e objectiva participação na política de habitação.

Em consequência, alguns pontos requerem reforma. Não se tratando, embora, de aspectos nucleares, eles podem alterar aspectos estruturais do arrendamento urbano, facilitando a dinamização do mercado da habitação. É hoje inquestionável que nenhum Estado consegue, só por si, fazê-lo.

Entre eles conta-se a possibilidade de, para o futuro, serem celebrados contratos de duração limitada, restituindo ao arrendamento a sua fixação temporária essencial. A degradação do parque habitacional e, em geral, da construção urbana, constitui problema a não ignorar. Há que continuar a incentivar as obras necessárias e fiscalizar o estado dos prédios bastando, num como noutro desses dois pontos, aperfeiçoar normas já existentes e, designadamente, as que conferem os necessários poderes às autarquias locais.

Entretanto, está em preparação um novo Código de Processo Civil. Os correspondentes trabalhos, de grande complexidade, levaram já à pública apresentação de um primeiro anteprojecto, que prevê a recondução da acção de despejo ao processo comum. Essa orientação obriga a dar guarida, neste diploma sobre o arrendamento, a vários preceitos substantivos a ele respeitantes e que, por contingência histórica, se encontravam na lei do processo: assim sucede, nomeadamente, com as regras referentes ao depósito das rendas e com vários preceitos respeitantes à cessação do arrendamento. Algumas especificidades processuais úteis para a dinamização do mercado de arrendamento e que correspondem a necessidades reais e à tradição do País são conservadas, ainda que a título intercalar e até que um novo Código de Processo Civil fixe, em definitivo, os termos do processo comum; assim sucede com o despejo incidental por não pagamento de rendas na pendência de acção de despejo, única forma de evitar que alguém possa, gratuitamente, desfrutar de imóveis, durante o longo período que pode levar à conclusão de um despejo e numa situação que já não seria reparada por nenhuma condenação em indemnização ou em rendas vencidas, sempre que o despejado não tivesse bens bastantes; e assim sucede, também, com o mandado de despejo, meio útil para acelerar a fase executiva da competente acção, tanto mais que a lei prevê vários esquemas para diferir a desocupação dos imóveis, em caso de necessidade.

Paralelamente, uma adequada política fiscal pode constituir um incentivo importante para a dinamização do mercado do arrendamento.

Em Portugal, por vezes, tem havido a tendência para abordar a problemática do arrendamento como se de uma luta de interesses se tratasse entre proprietários e inquilinos, quando, de facto, se está perante uma situação totalmente inversa.

Não há interesses antagónicos, antes pelo contrário: trata-se, para todos os efeitos, de procurar a sua saudável conjugação, em benefício da sociedade e do País.

Cabe ao Governo, quando necessário e as circunstâncias o exijam, encontrar o equilíbrio socialmente justo, sem defender qualquer das partes, mas por forma a garantir as melhores condições para o cumprimento de um preceito constitucional — o direito à habitação.

Tudo isto é visado pela presente reforma; mas de modo integrado.

12. O direito é um todo. Os diversos institutos jurídicos apresentam, para além disso, a particular unidade de sentido que lhes confere uma identidade própria. O pensamento sistemático dos nossos dias mostra que normas jurídicas aparentemente idênticas ganham sentidos diferentes consoante a sua inserção no conjunto.

Ao procurar reunir num único diploma, elaborado em consonância com os ditames da ciência do direito, diversas soluções esparsas ao sabor de contingências ocorridas em décadas de evolução tumultuosa, o legislador deparou com lacunas, desarmonias, duplicações, contradições e mesmo inconstitucionalidades que antes tinham passado despercebidas ou apenas parcialmente haviam sido referenciadas. Há que corrigi-las.

Nessa tarefa codificadora, teve-se sempre a preocupação de valorar os textos anteriores perante a jurisprudência dos tribunais de Portugal: o verdadeiro direito surge apenas na decisão concreta em cujo decurso, tantas vezes, se manifestam as deficiências de diplomas julgados perfeitos.

Nesta linha e na medida do possível foram mantidos os textos anteriores quando, sobre eles, houvesse já uma concretização jurisprudencial que importasse conservar.

A opção sistemática essencial pressuposta pelo presente diploma é simples: o regime geral da locação, expurgado de algumas alterações que lhe foram introduzidas com vista, apenas, ao arrendamento urbano, mantém-se no Código Civil; a matéria do arrendamento urbano — tal como há muito sucedeu com o arrendamento rural — sai desse diploma, constituindo uma lei civil autónoma; a vasta produção existente é codificada, reunindo-se a esse núcleo, de modo a colmatar lacunas, evitar contradições e prevenir desarmonias. Ficam ressalvados temas que, por razões técnicas ou pela sua mutabilidade, como os subsídios de renda, encontrem melhor sede em diplomas avulsos ou aqueles que, por transitórios, como os relativos a actualizações extraordinárias, fiquem bem situados no diploma preambular.

Assim:

No uso da autorização legislativa concedida pelo artigo 1.º da Lei n.º 42/90, de 10 de Agosto, e nos termos da alínea *b*) do n.º 1 do artigo 201.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

Artigo 1.º

Aprovação

É aprovado o Regime do Arrendamento Urbano, que faz parte do presente decreto-lei.

Artigo 2.º

Entrada em vigor

1 — Salvo o disposto em preceitos especiais deste diploma, o Regime do Arrendamento Urbano entra em vigor 30 dias após a sua publicação.

2 — O disposto no artigo 9.º do Regime do Arrendamento Urbano entra em vigor no dia 1 de Janeiro de 1992.

Artigo 3.º

Revogação do direito anterior

1 — É revogado o direito anterior relativo às matérias reguladas no Regime do Arrendamento Urbano, designadamente:

a) Os artigos 1083.º a 1120.º do Código Civil;
b) Os artigos 964.º a 997.º do Código de Processo Civil;
c) O Decreto-Lei n.º 293/77, de 20 de Julho;
d) A Lei n.º 63/77, de 25 de Agosto;
e) A Lei n.º 55/79, de 15 de Setembro;
f) O Decreto-Lei n.º 329/81, de 4 de Dezembro;
g) O Decreto-Lei n.º 330/81, de 4 de Dezembro;
h) O Decreto-Lei n.º 436/83, de 12 de Dezembro, na parte em vigor;
i) A Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro;
j) O Decreto-Lei n.º 13/86, de 23 de Janeiro.

2 — O disposto no número anterior não prejudica a manutenção transitória dos preceitos ressalvados no presente diploma, nos termos em que isso suceda.

3 — O disposto na alínea *a*) do n.º 1 não prejudica a disposição transitória contida no artigo 2.º da Lei n.º 24/89, de 1 de Agosto.

4 — O disposto na alínea *c*) do n.º 1 não prejudica a redacção dada ao artigo 1041.º do Código Civil pelo Decreto-Lei n.º 293/77, de 20 de Julho.

5 — O disposto na alínea *f*) do n.º 1 não prejudica a aplicação do Decreto-Lei n.º 329/81, de 4 de Dezembro, aos arrendamentos que se venham a celebrar até à data referida no artigo 2.º, n.º 2.

6 — O disposto na alínea *i*) do n.º 1 não prejudica a aplicação do artigo 44.º da Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro.

Artigo 4.º

Remissões

As remissões feitas para os preceitos revogados consideram-se efectuadas para as correspondentes normas do Regime do Arrendamento Urbano.

Artigo 5.º

Revogação do n.º 3 do artigo 1029.º e do n.º 2 do artigo 1051.º do Código Civil

1 — É revogado o n.º 3 do artigo 1029.º do Código Civil, aditado pelo Decreto-Lei n.º 67/75, de 19 de Fevereiro.

2 — É revogado o n.º 2 do artigo 1051.º do Código Civil.

Artigo 6.º

Invalidades mistas de pretérito

O disposto nos artigos 7.º e 8.º do Regime do Arrendamento Urbano não prejudica os precisos efeitos que os artigos 1.º do Decreto-Lei n.º 13/86, de 23 de Janeiro, e 1029.º, n.º 3, do Código Civil reconheciam aos contratos celebrados antes da entrada em vigor do presente diploma.

Artigo 7.º

Novo regime de transmissão por morte

Os contratos de arrendamento transmitidos por força do artigo 85.º do Regime do Arrendamento Urbano, e a que se aplique o regime de renda condicionada, nos termos do artigo 87.º, mantêm até 31 de Outubro de 1993 o montante da renda vigente à data da transmissão, sem prejuízo da sua actualização anual, nos termos gerais.

Artigo 8.º

Contratos de duração limitada celebrados por SGII e FII

As sociedades de gestão e investimento imobiliário (SGII) e os fundos de investimento imobiliário (FII) podem celebrar contratos de duração limitada, ao abrigo do n.º 3 do artigo 98.º do Regime do Arrendamento Urbano, relativamente a uma percentagem dos fogos que integrem, por força de lei, o património imobiliário destinado a arrendamento para habitação, a fixar por portaria dos Ministros das Finanças e das Obras Públicas, Transportes e Comunicações.

Artigo 9.º

Avaliações extraordinárias e correcções extraordinárias de rendas

O disposto no artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 330/81, de 4 de Dezembro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 392/82, de 18 de Setembro, nos artigos 5.º a 11.º do Decreto-Lei n.º 436/83, de 19 de Dezembro, com o alcance resultante do n.º 17, alínea *c*), do Acórdão do Tribunal Constitucional n.º 77/88, de 12 de Abril de 1988, e nos artigos 11.º a 15.º da Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro, no tocante a avaliações extraordinárias e a correcções extraordinárias de rendas, bem como a legislação para que eles remetam, mantém-se em vigor enquanto tiver aplicação.

Artigo 10.º

Valor real dos fogos

Enquanto não entrar em vigor o regime previsto no Código das Avaliações, o valor real dos fogos é calculado:

a) No regime de renda condicionada, nos termos dos artigos 4.º a 13.º e 20.º do Decreto-Lei n.º 13/86, de 23 de Janeiro;

b) Nos arrendamentos não habitacionais, pelo produto da capitalização das rendas pelo factor 15.

Artigo 11.º

Comissões de avaliação

Enquanto não entrarem em funções as comissões de avaliação previstas no Código das Avaliações, mantêm-se em funções as comissões de avaliação previstas no Decreto-Lei n.º 37 021, de 20 de Agosto de 1948, com as alterações introduzidas pelo Decreto n.º 37 784, de 14 de Março de 1950, e pelos Decretos Regulamentares n.ºs 1/86, de 2 de Janeiro, e 1/89, de 7 de Janeiro.

Artigo 12.º

Subsídio de renda

Mantêm-se em vigor os artigos 22.º a 27.º e 36.º da Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro, e o Decreto-Lei n.º 68/86, de 27 de Março, no que respeita à atribuição do subsídio de renda.

Artigo 13.º

Prédios arrendados nos termos do artigo 31.º da Lei n.º 46/85

O disposto nos artigos 31.º a 34.º e no artigo 39.º da Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro, mantém a sua aplicação, no tocante aos arrendamentos nele referidos, celebrados antes da entrada em vigor do presente diploma.

Artigo 14.º

Especulação

Os senhorios que recebam rendas superiores às fixadas na lei, recusem recibo de renda ou recebam quantia superior ao mês de caução na celebração do contrato de arrendamento e os inquilinos que recebam qualquer quantia que não lhes seja devida, pela desocupação do local arrendado, quando haja cessado o arrendamento, cometem crime de especulação, punível nos termos da legislação respectiva.

Artigo 15.º

Falsas declarações

1 — A prestação pelo arrendatário de falsas declarações para obtenção do subsídio de renda, para além de constituir conduta ilícita nos termos da legislação penal, dá lugar à restituição dos montantes indevidamente recebidos acrescidos de 100%, à cessação do pagamento do subsídio relativo ao período de pagamento em curso e à suspensão do direito do subsídio de renda pelo período de um a 10 anos.

2 — O acréscimo referido no número anterior constitui receita do Fundo de Socorro Social do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social.

3 — A pena correspondente ao crime previsto no n.º 1 só pode ser suspensa quando as quantias indevidamente recebidas e o competente agravamento sejam restituídas no prazo de 60 dias, contado do trânsito em julgado da sentença.

Artigo 16.º

Direito de representação das associações de inquilinos

As associações de inquilinos, constituídas nos termos do n.º 2 do artigo 12.º da Lei n.º 29/81, de 22 de Agosto, quando expressamente autorizadas pelos interessados, gozam de legitimidade para assegurar a defesa judicial dos seus membros em questões relativas à habitação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 6 de Setembro de 1990. — *Joaquim Fernando Nogueira — Álvaro José Brilhante Laborinho Lúcio — Luís Miguel Couceiro Pizarro Beleza — Luís Francisco Valente de Oliveira — Luís Fernando Mira Amaral — Joaquim Martins Ferreira do Amaral — José Albino da Silva Peneda — José António Leite de Araújo.*

Promulgado em 12 de Outubro de 1990.

Publique-se.

O Presidente da República, MÁRIO SOARES.

Referendado em 15 de Outubro de 1990.

O Primeiro-Ministro, *Aníbal António Cavaco Silva.*

Regime do Arrendamento Urbano

CAPÍTULO I

Do arrendamento urbano em geral

SECÇÃO I

Princípios gerais

Artigo 1.º

Arrendamento urbano

Arrendamento urbano é o contrato pelo qual uma das partes concede à outra o gozo temporário de um prédio urbano, no todo ou em parte, mediante retribuição.

Artigo 2.º

Arrendamentos mistos

1 — Envolvendo o contrato uma parte urbana e uma parte rústica, só se considera como urbano o arrendamento se a parte urbana for de valor superior à rústica.

2 — Para efeitos do número anterior, atende-se ao valor que resulta da matriz ou, na falta ou deficiência desta, à renda que os contraentes tiverem atribuído a cada uma das partes; na falta de discriminação, procede-se à avaliação.

Artigo 3.º

Fim do contrato

1 — O arrendamento urbano pode ter como fim a habitação, a actividade comercial ou industrial, o exercício de profissão liberal ou outra aplicação lícita do prédio.

2 — Quando nada se estipule, o arrendatário só pode utilizar o prédio para habitação.

Artigo 4.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 5.º

Normas aplicáveis

1 — O arrendamento urbano rege-se pelo disposto no presente diploma e, no que não esteja em oposição com este, pelo regime geral da locação civil.

2 — Exceptuam-se:

a) Os arrendamentos de prédios do Estado;
b) Os arrendamentos para habitação não permanente em praias, termas ou outros lugares de vilegiatura, ou para outros fins especiais transitórios;
c) Os arrendamentos de casa habitada pelo senhorio, por período correspondente à ausência temporária deste;
d) Os subarrendamentos totais feitos por período correspondente à ausência temporária do arrendatário, nos termos da alínea *b*) do n.º 2 do artigo 64.º e com autorização escrita do senhorio;
e) Os arrendamentos de espaços não habitáveis, para afixação de publicidade, armazenagem, parqueamento de viaturas ou outros fins limitados, especificados no contrato, salvo quando realizados em conjunto com arrendamentos de locais aptos para habitação ou para o exercício do comércio;
f) Os arrendamentos sujeitos a legislação especial.

Artigo 6.º

Aplicação subsidiária

1 — Aos arrendamentos rústicos não sujeitos a regimes especiais e aos arrendamentos e subarrendamentos referidos nas alíneas *a*) a *e*) do n.º 2 do artigo anterior aplica-se o regime geral da locação civil, bem como o disposto nos artigos 2.º a 4.º, 19.º a 21.º, 44.º a 46.º, 74.º a 76.º e 83.º a 85.º, 88.º e 89.º do presente diploma, com as devidas adaptações.

2 — Aos arrendamentos referidos na alínea *f*) do n.º 2 do artigo anterior aplica-se, também, o regime geral da locação civil, bem como o do arrendamento urbano, na medida em que a sua índole for compatível com o regime destes arrendamentos.

SECÇÃO II

Da formação

Artigo 7.º

Forma

1 — O contrato de arrendamento urbano deve ser celebrado por escrito.

2 — Devem ser reduzidos a escritura pública:

a) Os arrendamentos sujeitos a registo;
b) Os arrendamentos para o comércio, indústria ou exercício de profissão liberal.

3 — No caso do n.º 1, a inobservância da forma escrita só pode ser suprida pela exibição do recibo de renda e determina a aplicação do regime de renda condicionada, sem que daí possa resultar aumento de renda.

4 — No caso da alínea *a*) do n.º 2, a falta de escritura pública ou de registo não impede que o contrato se considere validamente celebrado e plenamente eficaz pelo prazo máximo por que o poderia ser sem a exigência de escritura pública e de registo, desde que tenha sido observada a forma escrita.

Artigo 8.º

Conteúdo

1 — Do contrato de arrendamento urbano deve constar:

a) A identidade das partes;
b) A identificação e localização do arrendado, ou da sua parte;
c) O quantitativo da renda;
d) A data da celebração.

2 — O contrato de arrendamento urbano deve mencionar, também, quando o seu objecto ou o seu fim o impliquem:

a) A identificação dos locais de uso privativo do arrendatário, dos de uso comum a que ele tenha acesso e dos anexos que sejam arrendados com o objecto principal do contrato;
b) A natureza do direito do locador, sempre que o contrato seja celebrado com base num direito temporário ou em poderes de administração de bens alheios;
c) A existência da licença de utilização, o seu número, a data e a entidade emitente;
d) O número de inscrição na matriz predial ou a declaração de o prédio se encontrar omisso;
e) O regime de renda;
f) Os elementos necessários para o cálculo do valor do prédio, quando esse elemento seja exigido por lei para a fixação da renda;
g) O prazo;
h) A existência de regulamento da propriedade horizontal, se o houver;
i) Quaisquer outras cláusulas facultadas por lei e pretendidas pelas partes, directamente ou por remissão, para regulamento anexo.

3 — Devem ser anexados ao contrato e assinados pelas partes os regulamentos a que se referem as alíneas *h*) e *i*) do número anterior e um documento onde se descreva o estado de conservação do local e suas dependências, bem como do prédio, aplicando-se, na sua falta ou em caso de omissão ou dúvida, o disposto no n.º 2 do artigo 1043.º do Código Civil.

4 — Salvo o disposto no artigo seguinte, a falta de algum ou alguns dos elementos referidos nos n.ºs 1 e 2 deste preceito não determina a invalidade ou a ineficácia do contrato, quando possam ser supridas nos termos gerais e desde que os motivos determinantes da forma se mostrem satisfeitos.

Artigo 9.º

Licença de utilização

1 — Só podem ser objecto de arrendamento urbano os edifícios ou suas fracções cuja aptidão para o fim pretendido pelo contrato seja atestado pela licença de utilização, passada pela autoridade municipal competente, mediante vistoria realizada menos de oito anos antes da celebração do contrato.

2 — Quando as partes aleguem urgência na celebração do contrato, a licença referida no número anterior pode ser substituída por documento comprovativo de a mesma ter sido requerida, em conformidade com o direito à utilização do prédio nos termos legais e com a antecedência mínima requerida por lei.

3 — A mudança de finalidade no sentido de permitir arrendamentos comerciais deve ser sempre previamente autorizada pela câmara municipal, seja através de nova licença, seja por averbamento à anterior.

4 — A existência da licença de utilização bastante ou, quando isso não seja possível, do documento comprovativo da mesma ter sido requerida, deve ser referida no próprio texto do contrato, nos termos do n.º 2, da alínea *c*), do artigo anterior, não podendo ser celebrada qualquer escritura pública de arrendamento sem essa menção.

5 — A inobservância do disposto nos n.ºs 1 a 3, por causa imputável ao senhorio, determina a sujeição do mesmo a uma coima não inferior a um ano de renda, observados os limites legais, salvo quando a falta de licença se fique a dever a atraso que não lhe seja imputável.

6 — Na situação prevista no número anterior, o arrendatário pode resolver o contrato, com direito a indemnização nos termos gerais, ou requerer a notificação do senhorio para a realização das obras necessárias, aplicando-se o regime dos artigos 14.º a 18.º e mantendo-se a renda inicialmente fixada, salvo o disposto no número seguinte.

7 — O arrendamento não habitacional de locais licenciados apenas para habitação é nulo, sem prejuízo, sendo esse o caso, da aplicação da sanção prevista no n.º 5 e do direito do arrendatário à indemnização.

SECÇÃO III

Do prazo

Artigo 10.º

Prazo supletivo

O prazo do arrendamento urbano é de seis meses, se outro não for determinado por lei, convencionado pela parte ou estabelecido pelos usos.

SECÇÃO IV

Das obras

Artigo 11.º

Tipos de obras

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

2 — São obras de conservação ordinária:

a) A reparação e limpeza geral do prédio e suas dependências;
b) As obras impostas pela Administração Pública, nos termos da lei geral ou local aplicável, e que visem conferir ao prédio as características apresentadas aquando da concessão da licença de utilização;
c) Em geral, as obras destinadas a manter o prédio nas condições requeridas pelo fim do contrato e existentes à data da sua celebração.

3 — São obras de conservação extraordinária as ocasionadas por defeito de construção do prédio ou por caso fortuito ou de força maior, e, em geral, as que não sendo imputadas acções ou omissões ilícitas perpetradas pelo senhorio, ultrapassem, no ano em que se tornem necessárias, dois terços do rendimento líquido desse mesmo ano.

4 — São obras de beneficiação todas as que não estejam abrangidas nos dois números anteriores.

Artigo 12.º

Obras de conservação ordinária

As obras de conservação ordinária estão a cargo do senhorio, sem prejuízo do disposto no artigo 1043.º do Código Civil e no artigo 4.º do presente diploma.

Artigo 13.º

Obras de conservação extraordinária e de beneficiação

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

2 — A realização das obras referidas no número anterior dá lugar à actualização das rendas regulada no artigo 38.º

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

Artigo 14.º

Depósito da actualização das rendas

1 — Quando o senhorio, depois de notificado pela câmara municipal competente, não iniciar as obras de conservação ordinária que legalmente lhe caibam dentro do prazo fixado na notificação, tem o arrendatário o direito de depositar, nos termos do artigo 23.º, à ordem do senhorio, a parte da renda correspondente à actualização referida no artigo 32.º

2 — O depósito só pode ser levantado pelo senhorio mediante a apresentação de documento no qual conste uma declaração municipal que confirme a conclusão das obras.

3 — Quando, nos termos dos artigos 15.º ou 16.º, as obras em falta sejam realizadas pela câmara municipal ou pelo próprio inquilino, o depósito reverte, por conta das despesas, a favor de quem as haja efectuado.

4 — Os depósitos e os levantamentos referidos neste artigo estão isentos do imposto do selo.

Artigo 15.º

Execução administrativa

1 — Quando o senhorio não executar as obras de conservação ou de beneficiação que lhe caibam no prazo fixado pela câmara municipal, pode esta deliberar, por sua iniciativa ou a requerimento do arrendatário, precedendo vistoria, ocupar o prédio de harmonia com o Regulamento Geral das Edificações Urbanas, para o efeito de mandar proceder à sua execução imediata.

2 — O início das obras deve, no entanto, ser precedido da elaboração de um orçamento do respectivo custo, a comunicar ao senhorio, por escrito, e que representa o valor máximo pelo qual este é responsável.

3 — O pagamento das obras executadas pela câmara municipal nos termos do número anterior deve ser feito em prestações mensais até ao valor de 70% da renda, durante o tempo necessário ao reembolso integral das despesas efectuadas e respectivos juros.

Artigo 16.º

Execução pelo arrendatário

1 — O arrendatário, quando a câmara municipal não inicie as obras a que se refere o artigo 15.º, n.º 1, no prazo de 120 dias a contar da recepção do requerimento por ele formulado, pode proceder à sua execução.

2 — No caso previsto no número anterior, o arrendatário deve obter previamente, junto da câmara municipal, um orçamento do respectivo custo, a comunicar ao senhorio, por escrito, e que representa o valor máximo pelo qual este é o responsável.

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

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

Artigo 17.º

Cobrança coerciva

1 — Na falta de pagamento voluntário das despesas implicadas pela execução administrativa referida no artigo 15.º, a câmara municipal que a haja realizado deve proceder à respectiva cobrança coerciva.

2 — Para efeitos do disposto no número anterior, tem força de título executivo a certidão passada pelos serviços municipais donde conste o quantitativo global das despesas em dívida.

3 — Enquanto se mantiver o arrendamento, apenas respondem pela dívida exequenda e respectivos juros as rendas vencidas desde a notificação prevista no n.º 1 do artigo 14.º e, até integral reembolso, as rendas vincendas.

Artigo 18.º

Reembolso do arrendatário

Na falta de pagamento voluntário, o arrendatário pode deduzir na renda, até 70% do seu montante, as despesas efectuadas por conta das obras referidas no artigo 16.º, acrescidas dos respectivos juros, durante o tempo necessário ao seu reembolso integral.

SECÇÃO V

Da renda

SUBSECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 19.º

Fixação em escudos

1 — O quantitativo da renda deve ser fixado em escudos.

2 — Sem prejuízo da validade do contrato, é nula a cláusula pela qual se convencione o pagamento em moeda específica ou em moeda estrangeira.

3 — O quantitativo da renda fixada em moeda estrangeira corresponde ao seu equivalente em escudos segundo o câmbio do dia e do lugar de celebração do contrato.

Artigo 20.º

Vencimento

Na falta de convenção em contrário, se as rendas estiverem em correspondência com os meses do calendário grego, 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 21.º

Antecipação

1 — Não é permitido às partes estipularem antecipação de renda superior à correspondente a um mês, nem por tempo superior a um mês, relativamente ao início do período a que respeita, ficando reduzida a esses limites sempre que os exceda.

2 — O mês computa-se pelo calendário gregoriano, quando as rendas estejam em correspondência com os meses do mesmo calendário, calculando-se, nas restantes hipóteses, em 30 dias.

SUBSECÇÃO II

Do depósito de rendas

Artigo 22.º

Depósito

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

2 — O arrendatário pode ainda depositar a renda quando esteja pendente acção de despejo.

Artigo 23.º

Termos do depósito

1 — O depósito é feito na Caixa Geral de Depósitos, 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 e localização do prédio, ou parte de prédio, arrendado;
c) O quantitativo da renda;
d) O período de tempo a que ela diz respeito;
e) O motivo por que se pede o depósito.

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

3 — O depósito fica à ordem do tribunal da situação do prédio ou, quando efectuado na pendência da acção de despejo, do respectivo tribunal.

Artigo 24.º

Notificação do senhorio

1 — A notificação, ao senhorio, do depósito da renda é facultativa.

2 — A junção do duplicado ou duplicados das guias de depósito à contestação da acção de despejo baseada na falta de pagamento de renda produz os efeitos da notificação.

Artigo 25.º

Depósitos posteriores

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

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

3 — Se o processo tiver subido em recurso, os documentos relativos ao depósito de rendas que entretanto se vençam podem ser apresentados na 1.ª instância, ainda que não tenha ficado traslado.

Artigo 26.º

Impugnação do depósito

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

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

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

Artigo 27.º

Levantamento do depósito pelo senhorio

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

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

Artigo 28.º

Necessidade de decisão judicial

1 — O depósito impugnado pelo senhorio e o depósito realizado condicionalmente pelo arrendatário, nos termos do artigo 1042.º, n.º 2, do Código Civil, só podem ser levantados após decisão judicial e de harmonia com ela.

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

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

Artigo 29.º

Falsidade da declaração do depósito

Quando a declaração referida no artigo 27.º seja falsa, a impugnação fica sem efeito e o declarante incorre em multa equivalente ao dobro da quantia depositada, sem prejuízo da responsabilidade penal correspondente ao crime de falsas declarações.

SUBSECÇÃO III

Da actualização de rendas

DIVISÃO I

Disposições gerais

Artigo 30.º

Regra geral

1 — A actualização de rendas é permitida apenas nos casos previstos na lei e pela forma nela regulada.

2 — As cláusulas de actualizações de rendas, estipuladas inicial ou supervenientemente pelas partes, só são válidas quando conduzam a montantes de renda iguais ou inferiores aos que resultariam da aplicação da lei.

Artigo 31.º

Casos de actualização

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

a) Anualmente, em função de coeficientes aprovados pelo Governo, nos termos do artigo 32.º;
b) Noutras ocasiões, em função de obras de conservação extraordinária ou beneficiação realizadas pelo senhorio, nos termos dos artigos 38.º e seguintes, salvo quando possam ser exigidas a terceiros.

2 — Fica ressalvado, na medida da sua especificidade, o disposto para os arrendamentos de renda apoiada.

DIVISÃO II

Das actualizações anuais

Artigo 32.º

Coeficiente de actualização

1 — Os coeficientes de actualização de rendas dos diversos tipos de arrendamento são aprovados anualmente por portaria conjunta dos Ministros das Finanças, da Indústria e Energia, das Obras Públicas, Transportes e Comunicações e do Comércio e Turismo.

2 — Os coeficientes aprovados podem ser iguais ou diferentes para cada tipo de arrendamento ou regime de renda, devendo ser fixados entre três quartos e a totalidade da variação do índice de preços do consumidor, sem habitação, o correspondente aos últimos 12 meses para os quais existam valores disponíveis à data de 31 de Agosto, determinados pelo Instituto Nacional de Estatística.

3 — A portaria referida no n.º 1 do presente artigo deve ser publicada no mês de Outubro do ano anterior a que respeita, ouvido o Conselho Permanente de Concertação Social, que deve pronunciar-se no prazo máximo de 30 dias depois de consultado.

Artigo 33.º

Nova renda

1 — O senhorio interessado na actualização anual da renda deve comunicar por escrito ao arrendatário, com a antecedência mínima de 30 dias, o novo montante e o coeficiente e demais factores relevantes utilizados no seu cálculo.

2 — A nova renda considera-se aceite quando o arrendatário não discorde nos termos do artigo 35.º e no prazo nele fixado.

3 — O arrendatário que não concorde com a nova renda pode ainda denunciar o contrato, contanto que o faça até 15 dias antes de findar o primeiro mês de vigência da nova renda, mês esse pelo qual apenas deve pagar a renda antiga.

Artigo 34.º

Anualidade

1 — A primeira actualização pode ser exigida um ano após a data do início da vigência do contrato e as seguintes, sucessivamente, um ano após a actualização anterior.

2 — A não actualização das rendas não pode dar lugar a posterior recuperação dos aumentos de renda não feitos, mas os coeficientes respectivos podem ser aplicados em anos posteriores, desde que não tenham passado mais de dois anos sobre a data em que teria sido inicialmente possível a sua aplicação.

Artigo 35.º

Não aceitação pelo arrendatário

1 — O arrendatário pode recusar a nova renda indicada nos termos do artigo 33.º, n.º 1, com base em erro nos factos relevantes ou na aplicação da lei.

2 — A recusa, acompanhada da respectiva fundamentação, deve ser comunicada ao senhorio por escrito, no prazo de 15 dias contados da recepção da comunicação de aumento, e da qual conste o montante que o arrendatário considera correcto.

3 — O senhorio pode rejeitar o montante indicado pelo arrendatário por comunicação escrita a este dirigida e enviada no prazo de 15 dias contados da recepção da comunicação de recusa.

4 — O silêncio do senhorio ou o não acatamento por ele das formalidades referidas no número anterior valem como aceitação da indicação do arrendatário.

Artigo 36.º

Recurso a comissão especial

1 — Quando o senhorio rejeite o montante indicado, nos termos do artigo 35.º, n.º 3, o arrendatário pode, nos 15 dias subsequentes à recepção da comunicação de rejeição, requerer a fixação definitiva do aumento devido a uma comissão especial, cuja composição e forma de funcionamento são definidas por portaria conjunta dos Ministros das Finanças, da Justiça e das Obras Públicas, Transportes e Comunicações.

2 — À comissão referida no número anterior aplica-se o regime previsto na legislação processual civil para o tribunal arbitral necessário.

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

Artigo 37.º

Ajustamento e pagamento de rendas

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

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

DIVISÃO III

Da actualização por obras

Artigo 38.º

Disposição geral

1 — O senhorio compelido administrativamente a realizar obras de conservação extraordinária ou de beneficiação do prédio pode exigir do arrendatário um aumento de renda correspondente, por mês, a um duodécimo do produto resultante da aplicação da taxa referida no artigo 79.º ao custo total das obras.

2 — A actualização referida no número anterior é exigível no mês subsequente ao da conclusão das obras e incorpora-se na renda para todos os efeitos, designadamente o do cálculo das actualizações anuais previstas nos artigos 32.º e seguintes.

3 — O disposto neste preceito não prejudica a possibilidade do acordo referido no artigo seguinte.

Artigo 39.º

Obras realizadas por acordo

1 — Quando as obras sejam realizadas por acordo das partes, pode ser livremente pactuado um aumento de renda compensatório.

2 — A renda acordada e uma referência às obras realizadas, com indicação do seu custo, devem constar de aditamento escrito ao contrato de arrendamento.

SECÇÃO VI

Dos encargos de fruição de partes comuns

Artigo 40.º

Princípio geral

As despesas correntes necessárias à fruição das partes comuns do edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum podem, por acordo entre as partes, ficar a cargo do arrendatário.

Artigo 41.º

Requisitos

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

a) Constar do texto escrito do contrato ou de um aditamento, também escrito, e assinado pelo arrendatário;
b) Reportar-se a edifícios cujas fracções autónomas se encontrem nas condições referidas no artigo 1415.º do Código Civil, devidamente constituídos em propriedade horizontal;
c) Especificar, dentro dos limites do artigo 1424.º do Código Civil, quais as despesas a cargo do arrendatário.

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

Artigo 42.º

Especificação

1 — A especificação das despesas e dos encargos deve ser feita directamente ou por remissão para regulamento anexo ao contrato, nos termos n.º 3 do artigo 8.º

2 — A especificação compreende, designadamente, a natureza dos encargos, a forma de proceder ao cálculo ou determinação do seu montante, o seu limite máximo e, quando seja o caso, as fórmulas de revisão ou de actualização.

3 — Para efeitos do disposto no número anterior, as partes podem fixar uma quantia a pagar mensalmente, sem prejuízo de eventuais acertos nos precisos termos definidos no contrato.

4 — O senhorio deve comunicar ao arrendatário, com uma antecedência razoável, todas as informações necessárias para determinação e comprovação das despesas a cargo deste, incluindo deliberações da assembleia de condóminos, leituras de contadores ou quaisquer outras.

Artigo 43.º

Norma supletiva

Salvo disposição contratual em contrário, as obrigações relativas aos encargos e despesas a cargo do arrendatário vencem-se no final do mês seguinte ao da comunicação pelo senhorio, devendo ser cumprida simultaneamente com a renda subsequente.

SECÇÃO VII

Do subarrendamento

Artigo 44.º

Autorização do senhorio

1 — A autorização para subarrendar o prédio deve ser dada por escrito ou em escritura pública, consoante a forma exigida para o contrato.

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

Artigo 45.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 46.º

Direitos do senhorio em relação ao subarrendatário

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

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

SECÇÃO VIII

Do direito de preferência do arrendatário

Artigo 47.º

Direito de preferência

1 — O arrendatário de prédio urbano ou de sua fracção autónoma tem o direito de preferência na compra e venda ou na dação em cumprimento do local arrendado há mais de um ano.

2 — Sendo dois ou mais os preferentes, abre-se entre eles licitação, revertendo o excesso para o alienante.

Artigo 48.º

Graduação

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

Artigo 49.º

Regime

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

SECÇÃO IX

Da cessação do contrato

SUBSECÇÃO I

Disposições comuns

DIVISÃO I

Regras gerais

Artigo 50.º

Cessação do arrendamento

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

Artigo 51.º

Imperatividade

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

Artigo 52.º

Meios para a cessação do arrendamento

1 — A cessação do arrendamento opera por interpelação dirigida à outra parte, pela forma prevista na lei.

2 — Para a cessação do arrendamento ou para a sua efectivação, o senhorio dispõe ainda, quando necessário, da acção de despejo.

DIVISÃO II

Da interpelação

Artigo 53.º

Interpelação

1 — Quando o senhorio ou arrendatário pretendam fazer cessar o arrendamento, nos casos em que a lei o permita, devem interpelar a outra parte com a antecedência legalmente prescrita.

2 — A interprelação faz-se pela citação, quando seja exigida acção judicial, ou extrajudicialmente, por comunicação escrita, nos restantes casos.

3 — Produz, ainda, os efeitos da interpelação o reconhecimento, pelo arrendatário, do facto jurídico que conduz à cessação do arrendamento, seja pela aposição de escritos, seja por documento por ele assinado.

Artigo 54.º

Efeitos da interpelação

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

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

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

4 — Na falta do acordo referido no número anterior, o arrendatário deve mostrar o local 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, respectivamente.

DIVISÃO III

Da acção de despejo

Artigo 55.º

Finalidade

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

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

Artigo 56.º

Forma do processo

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

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

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

Artigo 57.º

Recursos

1 — A acção de despejo admite sempre recurso para a relação, independentemente do valor da causa.

2 — A apelação interposta de sentença que decrete o despejo tem efeito suspensivo.

Artigo 58.º

Rendas vencidas na pendência da acção

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

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

3 — O direito a pedir o despejo imediato nos termos deste preceito caduca quando o arrendatário, até ao termo do prazo para a sua resposta, pague ou deposite as rendas em mora, e disso faça prova, sendo, no entanto, condenado nas custas do incidente e nas despesas de levantamento do depósito, que serão contadas a final.

Artigo 59.º

Mandado de despejo

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

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

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

Artigo 60.º

Casos em que a execução do mandado é sustada

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

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

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

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

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

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

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

Artigo 61.º

Suspensão por doença

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

2 — O atestado referido no número anterior deve indicar de modo fundamentado o prazo durante o qual se deve sustar o despejo.

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

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

SUBSECÇÃO II

Da cessação por acordo das partes

Artigo 62.º

Revogação

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

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

SUBSECÇÃO III

Da resolução

Artigo 63.º

Resolução

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

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

Artigo 64.º

Casos de resolução pelo senhorio

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

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

b) Usar ou consentir que outrem use o prédio arrendado para fim ou ramo de negócio diverso daquele ou daqueles a que se destina;

c) Aplicar o prédio, reiterada ou habitualmente, a práticas ilícitas, imorais ou desonestas;

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

e) Der hospedagem a mais de três pessoas das mencionadas no n.º 3 do artigo 76.º, quando não seja esse o fim para que o prédio foi arrendado;

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

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

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

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

j) Deixar de prestar ao proprietário ou ao senhorio os serviços pessoais que determinaram a ocupação do prédio.

2 — Não tem aplicação o disposto na alínea *i*) do número anterior:

a) Em caso de força maior ou de doença;

b) Se o arrendatário se ausentar por tempo não superior a dois anos, em cumprimento de deveres militares, ou no exercício de outras funções públicas ou de serviço particular por conta de outrem, e bem assim sem dependência de prazo, se a ausência resultar de comissão de serviço público, civil ou militar por tempo determinado;

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

Artigo 65.º

Caducidade do direito de pedir a resolução

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

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

IMPRENSA NACIONAL CASA DA MOEDA

SUBSECÇÃO IV

Da caducidade

Artigo 66.º

Caducidade

1 — Sem prejuízo do disposto quanto aos regimes especiais, o arrendamento caduca nos casos fixados pelo artigo 1051.º do Código Civil.

2 — Quando o contrato de arrendamento para habitação caduque por força da alínea *c*) do artigo 1051.º do Código Civil, o arrendatário tem direito a um novo arrendamento nos termos do artigo 90.º

Artigo 67.º

Expropriação por utilidade pública

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

2 — A indemnização referida no número anterior é calculada nos termos do Código das Expropriações, que pode fixar ainda outras prestações ressarcitórias.

SUBSECÇÃO V

Da denúncia

Artigo 68.º

Denúncia

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

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

Artigo 69.º

Casos de denúncia pelo senhorio

1 — O senhorio pode denunciar o contrato para o termo do prazo ou da sua renovação nos casos seguintes:

a) Quando necessite do prédio para sua habitação, ou dos seus descendentes em 1.º grau, ou para nele construir a sua residência;
b) Quando se proponha ampliar o prédio ou construir novos edifícios em termos de aumentar o número de locais arrendáveis.

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

Artigo 70.º

Forma e prazo da denúncia

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

Artigo 71.º

Denúncia para habitação

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

a) Ser proprietário, comproprietário ou usufrutuário do prédio há mais de cinco anos, ou, independentemente deste prazo, se o tiver adquirido por sucessão;
b) Não ter, há mais de um ano, na área das comarcas de Lisboa ou do Porto e suas limítrofes ou na respectiva localidade 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 — O senhorio que tiver diversos prédios arrendados só pode denunciar o contrato relativamente àquele que, satisfazendo às necessidades de habitação própria e da família, esteja arrendado há menos tempo.

Artigo 72.º

Indemnização e reocupação do prédio

1 — É devida ao arrendatário, pela desocupação do prédio para habitação do senhorio, uma indemnização correspondente a dois anos e meio de renda à data do despejo.

2 — Se o senhorio, desocupado o prédio, não o for habitar dentro de 60 dias, ou o tiver devoluto durante mais de um ano sem motivo de força maior, ou não permanecer nele durante três anos, e bem assim se ele não tiver feito, dentro desse mesmo prazo, a obra justificativa da denúncia, o arrendatário despedido tem direito, além da indemnização fixada no número anterior, à importância correspondente a dois anos de renda e pode reocupar o prédio, salvo, em qualquer dos casos mencionados, a ocorrência de morte ou deslocação forçada do senhorio não prevista à data do despejo.

Artigo 73.º

Denúncia para aumento de capacidade do prédio

A denúncia do contrato para aumento do número de locais arrendáveis é objecto de legislação especial.

CAPÍTULO II

Do arrendamento urbano para habitação

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 74.º

Casas mobiladas

Quando o arrendamento do prédio para habitação seja acompanhado do aluguer da respectiva mobília ao mesmo locatário, considera-se arrendamento urbano todo o contrato e renda todo o preço locativo.

Artigo 75.º

Indústrias domésticas

1 — No uso residencial de prédio arrendado inclui-se o exercício de qualquer indústria doméstica, ainda que tributada.

2 — É indústria doméstica a explorada na sua residência pelo arrendatário ou pelos seus familiares, contanto que não ocupe mais de três auxiliares assalariados.

3 — Consideram-se familiares as pessoas designadas no n.º 3 do artigo 1040.º do Código Civil.

Artigo 76.º

Pessoas que podem residir no prédio

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

a) Todos os que vivam com ele em economia comum;
b) Um máximo de três hóspedes, salvo cláusula em contrário.

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

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

SECÇÃO II

Da renda

Artigo 77.º

Regime de rendas

1 — Nos contratos de arrendamento para habitação podem estabelecer-se regimes de renda livre, condicionada e apoiada.

2 — A opção entre os regimes de renda livre e de renda condicionada, quando se trate de primeiro ou de novo arrendamento, é feita por acordo das partes, salvo o disposto no artigo 81.º

3 — No silêncio das partes presume-se que tenha sido estipulado o regime de renda condicionada, quando a isso não se oponha o montante da renda acordada.

Artigo 78.º

Renda livre

No regime de renda livre, a renda inicial é estipulada por livre negociação entre as partes.

Artigo 79.º

Renda condicionada

1 — No regime de renda condicionada, a renda inicial do primeiro ou dos novos arrendamentos resulta da livre negociação entre as partes, não podendo, no entanto, exceder por mês o duodécimo do produto resultante da aplicação da taxa das rendas condicionadas ao valor actualizado do fogo, no ano da celebração do contrato.

2 — A taxa das rendas condicionadas é fixada por portaria dos Ministros das Finanças e das Obras Públicas, Transportes e Comunicações.

Artigo 80.º

Valor actualizado dos fogos

Para efeitos do disposto no artigo anterior, o valor actualizado dos fogos é o seu valor real, fixado nos termos do Código das Avaliações.

Artigo 81.º

Regime obrigatório de renda condicionada

1 — Ficam sujeitos ao regime de renda condicionada os arrendamentos constituídos por força do direito a novo arrendamento, nos termos dos artigos 66.º, n.º 2, e 90.º

2 — O regime de renda condicionada é também obrigatório nos arrendamentos:

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

3 — A obrigatoriedade imposta no número anterior cessa decorridos 25 anos contados da data da primeira transmissão do prédio, salvo disposição específica em contrário.

Artigo 82.º

Renda apoiada

1 — No regime de renda apoiada, o montante das rendas é subsidiado, vigorando, ainda, regras específicas quanto à sua determinação e actualização.

2 — Ficam sujeitos ao regime referido no número anterior os prédios construídos ou adquiridos para arrendamento habitacional pelo Estado e seus organismos autónomos, institutos públicos e autarquias locais e pelas instituições particulares de solidariedade social com o apoio financeiro do Estado.

3 — O regime de renda apoiada fica sujeito a legislação própria, aprovada pelo Governo.

SECÇÃO III

Da transmissão do direito do arrendatário

Artigo 83.º

Incomunicabilidade do arrendamento

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

Artigo 84.º

Transmissão por divórcio

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

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

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

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

Artigo 85.º

Transmissão por morte

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

a) Cônjuge não separado judicialmente de pessoas e bens ou de facto;
b) Descendente com menos de um ano de idade ou que com ele convivesse há mais de um ano;
c) Ascendente que com ele convivesse há mais de um ano;
d) Afim na linha recta, nas condições referidas nas alíneas *b*) e *c*);
e) Pessoa que com ele viva há mais de cinco anos em condições análogas às dos cônjuges, quando o arrendatário não seja casado ou esteja separado judicialmente de pessoas e bens.

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

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

Artigo 86.º

Excepção

O direito à transmissão previsto no artigo anterior não se verifica se o titular desse direito tiver residência nas comarcas de Lisboa e Porto e zonas limítrofes, ou na respectiva localidade quanto ao resto do País, à data de morte do primitivo arrendatário.

Artigo 87.º

Regime de renda

1 — Aos contratos transmitidos para descendentes com mais de 26 anos de idade e menos de 65, para ascendentes com menos de 65 anos e afins na linha recta, nas mesmas condições, é aplicável o regime de renda condicionada.

2 — Aos contratos transmitidos para descendentes ou afins menores de 26 anos aplica-se o regime do número anterior quando estes completem aquela idade e desde que decorrido um ano sobre a morte do arrendatário.

3 — Para efeitos do disposto no número anterior, deve o transmissário comunicar ao senhorio, por declaração escrita, a data em que completa 26 anos de idade, com a antecedência mínima de 30 dias.

4 — O disposto nos n.ºs 1 e 2 não se aplica quando:

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

5 — A alteração do regime de renda prevista nos n.ºs 1 e 2 não pode envolver a diminuição da renda anteriormente praticada.

Artigo 88.º

Renúncia

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

Artigo 89.º

Comunicação ao senhorio

1 — O transmissário não renunciante deve comunicar ao senhorio, por escrito, a morte do primitivo arrendatário ou do cônjuge sobrevivo, a enviar nos 180 dias posteriores à ocorrência.

2 — A comunicação referida no número anterior deve ser acompanhada dos documentos autênticos ou autenticados que comprovem os direitos do transmissário.

3 — A inobservância do disposto nos números anteriores não prejudica a transmissão do contrato mas obriga o transmissário faltoso a indemnizar por todos os danos derivados da omissão.

SECÇÃO IV

Do direito a novo arrendamento

Artigo 90.º

Direito a novo arrendamento

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

a) As pessoas referidas na alínea *a*) do n.º 1 do artigo 76.º, desde que convivam com o arrendatário há mais de cinco anos, com excepção das que habitem o local arrendado por força do negócio jurídico que não respeite directamente a habitação;
b) Os subarrendatários, quando a sublocação seja eficaz em relação ao senhorio, preferindo, entre vários, o mais antigo.

2 — Havendo pluralidade de pessoas nas condições da alínea *a*) do número anterior, o direito a novo arrendamento cabe às que convivam há mais tempo com o arrendatário, preferindo, em igualdade de condições, os parentes, por grau de parentesco, os afins, por grau de afinidade, e o mais idoso.

Artigo 91.º

Excepção

O direito a novo arrendamento previsto no artigo anterior não se verifica se o titular desse direito tiver residência nas comarcas de Lisboa e do Porto e zonas limítrofes, ou na respectiva localidade, quanto ao resto do País à data da morte do primitivo arrendatário.

Artigo 92.º

Duração limitada

1 — Aos contratos celebrados por força do exercício do direito a novo arrendamento aplica-se o regime de duração limitada previsto e regulado nos artigos 98.º e seguintes, sendo o primeiro arrendamento sujeito ao regime de renda condicionada.

2 — Os arrendamentos constituídos por força do direito a novo arrendamento não podem envolver diminuição de renda.

3 — Quando isso suceda, o novo contrato mantém à partida o valor da renda anterior, aplicando-se o regime previsto no n.º 1.

Artigo 93.º

Excepções

O senhorio pode recusar o novo arrendamento quando:

a) Pretenda vender o prédio ou a fracção arrendada;
b) Queira o local para sua residência ou para nele construir a sua habitação e não tenha na área das comarcas de Lisboa e do Porto e suas limítrofes, ou na respectiva localidade quanto ao resto do País, casa própria ou arrendada;
c) Queira o local para sua residência ou para nele construir a sua habitação e resida em casa que não satisfaça as necessidades de habitação própria da família ou em casa arrendada e denuncie o respectivo arrendamento;
d) Queira o local para residência de parentes ou afins de linha recta, desde que estes se encontrem nas condições previstas nas alíneas *b*) ou *c*);
e) Pretenda afectar o local a fim diferente da habitação e obtenha, para o efeito, a necessária licença camarária;
f) Pretenda ampliar o prédio ou construir novo edifício, em termos de aumentar o número de locais arrendáveis.

Artigo 94.º

Comunicações

1 — O direito ao novo arrendamento deve ser exercido mediante declaração escrita enviada ao senhorio nos 30 dias subsequentes à caducidade do contrato anterior.

2 — Havendo pluralidade, os interessados devem enviar, no prazo fixado, a comunicação referida no número anterior, fazendo-se, depois, a sua graduação e escolha, segundo os critérios do artigo 90.º, n.º 2.

3 — A invocação de alguma das excepções estabelecidas no artigo 93.º deve ser feita pelo senhorio mediante comunicação escrita dirigida ao interessado ou interessados e enviada no prazo de 30 dias a contar da comunicação referida no n.º 1.

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

Artigo 95.º

Novo contrato

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

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

Artigo 96.º

Indemnização e reocupação

1 — Se o senhorio ou as pessoas referidas na alínea *d*) do artigo 93.º, desocupado o fogo, não o forem habitar a título permanente dentro de 180 dias ou não permanecerem nele durante três anos ou ainda quando não sejam feitas, dentro deste último prazo, as obras que tenham justificado a recusa, pode a pessoa que teria o direito do novo arrendamento exigir uma indemnização correspondente a três anos de renda, calculada nos termos do regime da renda condicionada anualmente actualizada e, ainda, requerer a reocupação do local, mediante a celebração de novo contrato de arrendamento.

2 — Os direitos conferidos pelo número anterior podem igualmente ser exercidos nos casos em que, desocupado o fogo com fundamento nas alíneas *a*) e *e*) do artigo 93.º, o senhorio não realize a venda nos 12 meses seguintes ou não o afecte, no prazo de seis meses, ao fim invocado para a desocupação.

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

SECÇÃO V

Do direito de preferência

Artigo 97.º

Direito de preferência

1 — As pessoas referidas no artigo 90.º, sucessivamente e pela ordem nele estabelecida, têm o direito de preferência na compra do local arrendado.

2 — O direito de preferência depende, no entanto, de elas terem pretendido, nos termos e prazos legais, exercer o direito a novo arrendamento e de tal ter sido obstado pela invocação referida na alínea *a*) do artigo 93.º

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

SECÇÃO VI

Da cessação do contrato

SUBSECÇÃO I

Dos contratos de duração limitada

Artigo 98.º

Estipulação de prazo efectivo

1 — As partes podem estipular um prazo para a duração efectiva dos arrendamentos urbanos para habitação desde que a respectiva cláusula seja inserida no texto escrito do contrato, assinado pelas partes.

2 — O prazo referido no número anterior não pode, contudo, ser inferior a cinco anos.

3 — As sociedades de gestão e investimento imobiliário e os fundos de investimento imobiliário podem celebrar contratos de arrendamento de duração limitada, pelo prazo mínimo de três anos, desde que se encontrem nas condições a definir para o efeito.

Artigo 99.º

Manutenção do contrato e normas excluídas

1 — Nos contratos previstos nesta subsecção, a transmissão de posições contratuais não implica a suspensão ou a interrupção do prazo, nem conduz a quaisquer alterações no conteúdo do contrato.

2 — Aos mesmos contratos não se aplica o disposto nos artigos 47.º a 49.º, 90.º a 97.º e 102.º a 109.º do presente diploma.

Artigo 100.º

Renovação automática, denúncia e revogação

1 — Os contratos de duração limitada celebrados nos termos do artigo 98.º renovam-se, automaticamente, no fim do prazo e por períodos mínimos de três anos, se outro não estiver especialmente previsto, quando não sejam denunciados por qualquer das partes.

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

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

4 — O arrendatário pode denunciar nos termos referidos no n.º 1, bem como revogar o contrato, a todo o tempo, mediante comunicação escrita a enviar ao senhorio, com a antecedência mínima de 90 dias sobre a data em que se operam os seus efeitos.

Artigo 101.º

Execução forçada

1 — O contrato celebrado nos termos do artigo 98.º, em conjunto com a certidão de notificação judicial avulsa requerida pelo senhorio, nos termos do artigo 100.º, constitui título executivo para efeitos de despejo do local arrendado.

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

SUBSECÇÃO II

Do diferimento das desocupações

Artigo 102.º

Diferimento

1 — A desocupação de um local arrendado para habitação, motivada pela cessação do respectivo contrato, pode ser diferida por razões sociais imperiosas, nos termos dos artigos seguintes.

2 — O diferimento é facultado na decisão da acção de despejo que conduza à desocupação.

Artigo 103.º

Fundamentos

1 — O diferimento referido no artigo anterior é decidido de acordo com o prudente arbítrio do tribunal, quando se demonstre alguma das seguintes circunstâncias:

a) Que a desocupação imediata do local causa ao réu um prejuízo muito superior à vantagem conferida ao autor;
b) Que, tratando-se de resolução por não pagamento de rendas, a falta do mesmo se deve a carência de meios do réu.

2 — No juízo sobre o diferimento o tribunal deve ainda ter em conta as exigências da boa fé, a circunstância de o réu não dispor imediatamente de outra habitação, o número de pessoas que habitam com o réu, a sua idade, o seu estado de saúde e, em geral, a situação económica e social das pessoas envolvidas.

Artigo 104.º

Prazo

1 — O diferimento da desocupação por razões sociais não pode exceder o prazo máximo de um ano a contar da data do trânsito em julgado da sentença que tenha decretado o despejo.

2 — O prazo referido no número anterior absorve quaisquer outros diferimentos permitidos por leis gerais ou especiais.

Artigo 105.º

Processo

1 — O pedido de diferimento formulado pelo réu ou pelo Ministério Público deve ser apresentado até ao momento da designação do dia para a audiência final.

2 — O autor é ouvido, podendo opor-se ao diferimento na resposta à contestação ou no prazo de sete dias, conforme o pedido tenha sido formulado na própria contestação ou depois dela.

3 — Com o pedido e a resposta são logo oferecidas as provas disponíveis e indicadas as testemunhas, a apresentar, até ao limite de três por parte.

4 — O tribunal, quando não se considere esclarecido, pode recolher os elementos ou informações que entender junto das entidades públicas e privadas.

5 — A decisão que diferir a desocupação é oficiosamente comunicada, com a sua fundamentação, ao Fundo de Socorro Social do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social.

6 — Quando o diferimento da desocupação seja requerido por carência de meios, o réu adquire automaticamente o direito ao benefício do apoio judiciário na forma de dispensa de custas, que o juiz pode ou não manter ao indeferir o requerimento ou ao ordenar a cessação do diferimento.

7 — Durante o diferimento da desocupação não são exigíveis quaisquer custas anteriormente contadas.

Artigo 106.º

Rendas

1 — No diferimento, decidido com base na alínea *a*) do n.º 1 do artigo 103.º, pode o réu, a pedido do senhorio, ser obrigado a caucionar as rendas vincendas, sob pena de perda de benefício.

2 — No diferimento decidido com base na alínea *b*) do mesmo preceito cabe ao Fundo de Socorro Social do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social indemnizar o autor pelas rendas vencidas e não pagas, acrescidas de juros de mora e ficando sub-rogado nos direitos daquele.

SUBSECÇÃO III

Das limitações ao direito de denúncia

Artigo 107.º

Limitações

1 — O direito de denúncia do contrato de arrendamento, facultado ao senhorio pela alínea *a*) do n.º 1 do artigo 69.º, não pode

ser exercido quando no momento em que deva produzir efeitos ocorra alguma das seguintes circunstâncias:

a) Ter o arrendatário 65 ou mais anos de idade ou, independentemente desta, se encontre na situação de reforma por invalidez absoluta, ou, não beneficiando de pensão de invalidez, sofra de incapacidade total para o trabalho;
b) Manter-se o arrendatário no local arrendado há 30 ou mais anos, nessa qualidade.

2 — Para efeitos da alínea *b*) do número anterior, considera-se como tendo a qualidade de arrendatário o cônjuge a quem tal posição se transfira, nos termos dos artigos 84.º e 85.º, contando-se a seu favor o decurso do tempo de que o transmitente já beneficiasse.

Artigo 108.º

Excepção às limitações

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

Artigo 109.º

Exclusão do direito de denúncia

O direito de denúncia facultado pela alínea *a*) do n.º 1 do artigo 69.º é excluído quando a invocada necessidade de habitação ou os requisitos previstos no artigo 71.º tenham sido intencionalmente criados.

CAPÍTULO III

Do arrendamento para comércio ou indústria

Artigo 110.º

Noção

Considera-se realizado para comércio ou indústria o arrendamento de prédios ou partes de prédios urbanos ou rústicos tomados para fins directamente relacionados com uma actividade comercial ou industrial.

Artigo 111.º

Cessão de exploração do estabelecimento comercial

1 — Não é havido como arrendamento de prédio urbano ou rústico o contrato pelo qual alguém transfere temporária e onerosamente para outrem, juntamente com o gozo do prédio, a exploração de um estabelecimento comercial ou industrial nele instalado.
2 — Se, porém, ocorrer alguma das circunstâncias previstas no n.º 2 do artigo 115.º, o contrato passa a ser havido como arrendamento do prédio.

Artigo 112.º

Morte do arrendatário

1 — O arrendamento não caduca por morte do arrendatário, mas os sucessores podem renunciar à transmissão, comunicando a renúncia ao senhorio no prazo de 30 dias.
2 — O sucessor não renunciante deve comunicar, por escrito, ao senhorio a morte do arrendatário, a enviar nos 180 dias posteriores à ocorrência e da qual constem os documentos autênticos ou autenticados que comprovem os seus direitos.
3 — O arrendatário não pode prevalecer-se do não cumprimento dos deveres de comunicação estabelecidos neste artigo e deve indemnizar o senhorio por todos os danos derivados da omissão.

Artigo 113.º

Cessação por caducidade ou por denúncia do senhorio

1 — Salvo no caso de perda da coisa ou no do artigo 112.º, n.º 3, se o arrendamento cessar por motivo de caducidade ou por denúncia do senhorio, o arrendatário tem direito, sem prejuízo da indemnização referida no artigo 67.º, a uma compensação em dinheiro, sempre que por facto seu o prédio arrendado tenha aumentado de valor locativo.
2 — A importância da compensação é fixada pelo tribunal, segundo juízos de equidade, mas não pode exceder 10 vezes a renda anual.

Artigo 114.º

Desocupação do prédio

1 — Quando o arrendamento tiver durado um ou mais anos e cessar pelos motivos referidos no artigo anterior, o arrendatário só é obrigado a desocupar o prédio decorrido um ano após o termo do contrato ou da sua renovação.
2 — Se o arrendamento tiver durado 10 ou mais anos, o prazo para a desocupação é de dois anos.

Artigo 115.º

Trespasse do estabelecimento comercial ou industrial

1 — É permitida a transmissão por acto entre vivos da posição do arrendatário, sem dependência da autorização do senhorio, no caso de trespasse do estabelecimento comercial ou industrial.
2 — Não há trespasse:

a) Quando a transmissão não seja acompanhada de transferência, em conjunto, das instalações, utensílios, mercadorias ou outros elementos que integram o estabelecimento;
b) Quando, transmitido o gozo do prédio, passe a exercer-se nele outro ramo de comércio ou indústria ou quando, de um modo geral, lhe seja dado outro destino.

3 — O trespasse deve ser celebrado por escritura pública.

Artigo 116.º

Direitos do senhorio no caso de trespasse

1 — No trespasse por venda ou dação em cumprimento do estabelecimento comercial, o senhorio do prédio arrendado tem direito de preferência.
2 — É aplicável neste caso, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 416.º a 418.º e 1410.º do Código Civil.
3 — Sempre que, por contitularidade da posição do senhorio ou pela existência, no estabelecimento trespassado, de mais de um arrendamento, haja dois ou mais preferentes, abre-se licitação entre eles, revertendo o excesso para o alienante.

CAPÍTULO IV

Do arrendamento para o exercício de profissões liberais

Artigo 117.º

Remissão

É aplicável aos arrendamentos para o exercício de profissões liberais o disposto nos artigos 110.º a 116.º

Artigo 118.º

Cessão da posição do arrendatário

1 — A posição do arrendatário é transmissível por acto entre vivos, sem autorização do senhorio, a pessoas que no prédio arrendado continuem a exercer a mesma profissão.
2 — A cessão deve ser celebrada por escritura pública.