MINISTÉRIO DA JUSTIÇA

Lei n.º 2:030

Em nome da Nação, a Assembleia Nacional decreta e eu promulgo a lei seguinte:

PARTE I

Expropriações

Artigo 1.º — 1. Os bens imóveis e direitos a eles relativos podem ser expropriados por causa de utilidade pública prevista na lei, mediante o pagamento de justa indemnização.

2. As autarquias locais terão direito a ser compensadas dos prejuízos efectivos que resultarem da afectação dos seus bens de domínio público a outros fins de utilidade pública.

Art. 2.º Com o resgate das concessões e privilégios outorgados para a exploração de serviços de utilidade pública, poderão ser expropriados os bens e direitos a eles relativos que, sendo propriedade do concessionário, devam continuar afectados ao respectivo serviço.

Art. 3.º — 1. Poderão constituir-se sobre imóveis as servidões necessárias à realização de fins de utilidade pública previstos na lei.

2. As servidões derivadas directamente da lei não dão direito a indemnização, salvo quando a própria lei determinar o contrário.

3. As servidões constituídas por acto administrativo dão direito a indemnização, quando envolverem diminuição efectiva no valor dos prédios servientes.

Art. 4.º — 1. A expropriação será limitada ao necessário para a realização do seu fim, podendo todavia atender-se a exigências futuras concretamente previstas.

2. Se não for preciso expropriar mais do que uma parte do prédio, poderá o proprietário requerer a expropriação total, se a outra parte não assegurar, proporcionalmente, os mesmos cómodos que oferecia todo o prédio.

Art. 5.º — 1. No caso de abertura, alargamento ou regularização de ruas, praças, jardins e outros lugares públicos, poderá expropriar-se uma faixa adjacente, contínua, com profundidade não superior a 50 metros, destinada a edificações e suas dependências.

2. A faculdade prevista no número anterior só poderá exercer-se quando os bens a expropriar forem destinados à execução em prazos estabelecidos, de um plano particularizado de obras que se integre em plano geral ou parcial de urbanização, aprovado nos termos da lei.

Art. 6.º — 1. A expropriação pode abranger toda a área destinada a urbanização, conforme o plano estabelecido.

2. Neste caso, poderá fazer-se a expropriação de todos os prédios da área por uma só vez ou, parcelarmente, por zonas.

3. O prazo total para a expropriação das zonas não excederá doze anos.

4. Quando a expropriação se fizer parcelarmente, o acto de declaração de utilidade pública determinará, além da área total, a sua divisão em zonas e estabelecerá os prazos e a ordem da expropriação.

5. Os prédios continuam na posse e propriedade dos seus donos enquanto não estiver pago ou depositado o preço da expropriação. Para o cálculo da indemnização relativa a prédios não compreendidos na primeira zona, as benfeitorias posteriores ao acto declarativo serão atendidas desde que julgadas necessárias e urgentes.

6. Quando a expropriação se não consumar por motivo de alteração do primitivo plano, o proprietário terá direito a ser compensado dos prejuízos directa e necessàriamente resultantes de o prédio ter sido reservado para expropriação.

7. A faculdade referida no n.º 2 do artigo anterior é aplicável aos casos regulados no presente artigo.

Art. 7.º — 1. Os terrenos expropriados para construção, não destinada a fins de interesse público ou a casas económicas a fazer pelo Estado, serão vendidos em hasta pública e em lotes acomodados às obras previstas.

2. Na aquisição em hasta pública, os expropriados têm direito de preferência quanto aos terrenos que lhes pertenciam.

3. Se os lotes postos em praça abrangerem terrenos que tivessem pertencido a mais de um proprietário, o direito de preferência cabe ao que confinar com as novas vias públicas; se houver mais de um proprietário nestas condições, o direito cabe, sucessivamente, ao que tiver maior linha de frente.

Art. 8.º — 1. O expropriado pode obter, salvo o disposto no artigo seguinte, a reversão dos bens, mediante a restituição do preço recebido:

a) Se a obra cuja necessidade determinou a expropriação não estiver realizada nos prazos inicialmente estabelecidos ou nas prorrogações devidamente autorizadas;

b) Se os bens forem aplicados a fim diverso.

2. Tratando-se de bens expropriados por iniciativa de entidades particulares, a reversão poderá verificar-se no caso de não serem aplicados ao fim que determinou a expropriação e no de ter cessado a aplicação a esse fim. Neste último caso, porém, o expropriado pagará, além do preço recebido, o valor das obras que o expropriante tenha realizado dentro dos fins da expropriação; e a faculdade de obter a reversão não poderá ser exercida passados trinta anos sobre a data da expropriação ou quando, por lei, os bens deverem ser integrados no domínio do Estado ou das autarquias, ou ainda quando lhes for dado um novo destino de utilidade pública.

3. A reversão opera-se por via administrativa.

Art. 9.º — 1. As parcelas que, nos termos da lei, forem declaradas sobrantes poderão ser aplicadas pelo Estado ou autarquias a outros fins de utilidade pública; se o não forem, haverá direito à reversão.

2. Se na expropriação por utilidade pública sobejarem parcelas de terreno que, pelas suas dimensões ou localização, não assegurem utilidade económica independente, podem tais parcelas ser incorporadas nos prédios confinantes, por venda particular.

Art. 10.º — 1. A justa indemnização será arbitrada com base no valor real dos bens expropriados, devendo sempre calcular-se o valor da propriedade perfeita. Deste valor sairá o que deva corresponder a quaisquer ónus ou encargos.

2. O arrendamento comercial, industrial ou destinado ao exercício de profissões liberais é, porém, considerado como encargo autónomo para o efeito de o arrendatário ser indemnizado pelo expropriante. Esta indemnização não poderá exceder 40 por cento do valor do prédio ou parte do prédio ocupado pelo arrendatário, se a ocupação tiver durado mais de cinco anos, e 30 ou 20 por cento, respectivamente, se tiver durado mais de três ou de um ano.

Se a ocupação tiver durado menos de um ano, a indemnização limitar-se-á ao valor das obras feitas pelo arrendatário.

3. Não pode tomar-se em consideração a mais valia resultante de obras ou melhoramentos públicos realizados nos últimos cinco anos, ou da própria declaração de utilidade pública da expropriação ou ainda de quaisquer circunstâncias, ulteriores a essa declaração, dependentes da vontade do expropriado ou de terceiro.

4. Na expropriação de direitos diversos do de propriedade perfeita, a indemnização será determinada pelo prejuízo resultante da privação dos mesmos direitos.

5. No caso de expropriação parcial, calcular-se-ão separadamente o valor total do prédio e os valores da parte compreendida e da não compreendida na expropriação. Quando a parte não expropriada ficar depreciada pela divisão do prédio, ou da expropriação resultarem outros prejuízos ou encargos, incluindo o custo de novas vedações, especificar-se-ão, também em separado, essa depreciação e esses prejuízos ou encargos. A indemnização consistirá no valor da parte expropriada, acrescido destas últimas verbas.

Art. 11.° — 1. No caso de expropriação de prédios rústicos, destinada a obras de urbanização ou abertura de grandes vias de comunicação, o disposto no artigo anterior terá as modificações seguintes, mas só quanto ao valor do terreno:

a) A indemnização terá por base o valor real, aumentado de 20 por cento da mais valia resultante do novo destino permitido pelas obras ou melhoramentos projectados;

b) Nos concelhos em que vigorar o regime de cadastro geométrico da propriedade rústica, o valor do terreno será determinado pelo rendimento colectável, acrescido de 20 por cento da mais valia;

c) A mais valia será calculada em relação ao conjunto dos terrenos expropriados, quer se destinem à própria obra, quer se destinem a construções adjacentes;

d) Quando a área total a expropriar seja muito extensa ou os prédios rústicos abrangidos muito numerosos, dividir-se-á a área em secções, a fim de o cálculo das mais valias se fazer separadamente para cada secção. A divisão da área em secções incumbirá à entidade que declarar a utilidade pública da expropriação;

e) A mais valia fixada para a área total ou para cada secção será atribuída a todos os proprietários dos terrenos expropriados dentro dessa área ou secção, na proporção dos valores para eles determinados, nos termos das alíneas *a*) e *b*);

f) A mais valia será ulteriormente corrigida pelos resultados médios obtidos pela venda em praça de terrenos dentro da área total ou de cada secção. Esta correcção far-se-á na proporção fixada na alínea anterior.

2. Não ficam sujeitos ao regime deste artigo, mas ao do artigo anterior, os prédios rústicos que, pela sua situação em local já completa ou parcialmente urbanizado e proximidade de vias públicas existentes, tenham, independentemente da previsão de novas obras, valor como terrenos para construção.

Art. 12.° — 1. A declaração de utilidade pública das expropriações necessárias a obras de iniciativa do Estado ou das autarquias locais, quando comparticipadas pelo Estado, resulta da aprovação, pelo Ministro competente, dos respectivos projectos de execução.

2. É da competência do Conselho de Ministros:

a) A declaração de utilidade pública nos casos dos artigos 6.° e 18.°;

b) A declaração de utilidade pública de quaisquer expropriações não compreendidas no número anterior;

c) A declaração de utilidade pública do resgate, não previsto nos respectivos contratos, das concessões ou privilégios outorgados para a exploração de serviços de utilidade pública, e ainda a expropriação dos bens ou direitos a eles relativos referidos no artigo 2.°

3. Nos casos dos números anteriores, pode ser atribuído carácter de urgência à expropriação no respectivo acto declarativo.

4. A declaração de utilidade pública será sempre publicada no *Diário do Governo*.

Art. 13.° — 1. A utilidade pública só poderá ser declarada se o expropriante tiver capacidade financeira para o pagamento das indemnizações.

2. Se o expropriante for uma entidade particular, terá de caucionar, por qualquer das formas em direito admitidas, a importância provável da indemnização.

Art. 14.° — 1. O processo para determinar a indemnização, nas expropriações por causa de utilidade pública, obedecerá às regras constantes deste artigo.

2. O valor da indemnização será, na falta de acordo, fixado por arbitragem, feita por três árbitros: um nomeado pelo expropriante, outro pelo expropriado e o terceiro pelo presidente do Tribunal da Relação do respectivo distrito.

3. Do resultado da arbitragem haverá recurso para o tribunal da comarca da situação dos bens, de harmonia com as disposições legais em vigor, observando-se, porém, quanto à avaliação, o seguinte: cada parte designará um perito e os três restantes serão nomeados pelo juiz, dois dos quais de entre os de uma lista publicada pelo Ministério da Justiça e o terceiro escolhido livremente.

4. Tanto na arbitragem como no recurso serão observadas as regras dos artigos 10.° e 11.°

5. Nas expropriações a que tenha sido atribuído carácter de urgência, observar-se-á o seguinte:

a) Qualquer interessado tem a faculdade de requerer, antes de o expropriante ser investido na posse dos bens, vistoria *ad perpetuam rei memoriam*, destinada a fixar os elementos de facto que possam desaparecer e cujo conhecimento interesse ao julgamento do recurso;

b) O processo deverá ultimar-se, salvo caso de força maior devidamente comprovado, no prazo de três meses;

c) As diligências processuais relativas às expropriações urgentes podem ser praticadas em férias e preferem a outras que, por sua natureza, não sejam urgentes.

Art. 15.° — 1. O expropriante entrará na posse e propriedade dos bens expropriados:

a) Tratando-se de expropriações não urgentes, logo que se efectue o pagamento ou o depósito da indemnização definitivamente fixada;

b) Tratando-se de expropriações urgentes, logo que se efectue o pagamento ou o depósito da importância fixada na arbitragem.

2. No caso de expropriação realizada nos termos do artigo 11.°, o expropriante poderá reter, até um ano depois da conclusão da obra, a terça parte da importância da mais valia, para garantia da correcção prevista na alínea *f*) do mesmo artigo.

3. No caso do artigo 2.°, a transferência da posse dos bens expropriados far-se-á conjuntamente com a dos que constituem objecto do resgate, ainda que a indemnização não esteja fixada.

Art. 16.° Nos casos de urgentíssima necessidade, fundada em calamidade pública, exigências de segurança, defesa nacional ou outras de gravidade idêntica, poderá o Estado tomar posse imediata dos bens destinados a prover à referida necessidade, indemnizando sem demora os interessados, nos termos gerais.

Art. 17.° — 1. Os prédios rústicos não expropriados quando, por virtude de obras de urbanização ou abertura de grandes vias de comunicação, aumentem consideràvelmente de valor pela possibilidade da sua aplicação como terrenos de construção urbana, ficam sujeitos a um encargo de mais valia, nos termos dos números seguintes.

2. A delimitação da área valorizada pelas obras será feita no acto da aprovação dos respectivos planos e ficará sujeita a homologação do Conselho de Ministros, publicada no *Diário do Governo*.

Esta disposição aplica-se a todas as zonas de urbanização do País, mesmo já definidas.

3. A mais valia será fixada por arbitragem, de que haverá recurso.

4. O encargo da mais valia é de 50 por cento da importância fixada e será pago à entidade pública que fizer as obras.

As obras poderão ser feitas pela entidade expropriada, se a entidade pública o autorizar e sob sua fiscalização, sendo o respectivo custo abatido aos encargos da mais valia.

5. À medida que as obras se realizarem, o Ministro das Obras Públicas determinará, por despacho publicado no *Diário do Governo*, as secções da área que se consideram já concretamente beneficiadas, para se poder tornar efectiva a cobrança do encargo.

6. O encargo da mais valia não será cobrado, em cada caso, antes de requerida licença para construção. Pode facultar-se ao proprietário o seu pagamento em prestações.

Art. 18.° — 1. Podem ser expropriados por utilidade pública:

a) Os prédios rústicos, sujeitos a encargo de mais valia, que deixarem, sem motivo legítimo, de ser aproveitados para construção urbana adequada dentro de três anos, a contar do termo das obras que justificarem esse aproveitamento; neste caso, deve o expropriante promover que a construção se ultime no prazo de três anos a contar da expropriação;

b) Os terrenos próprios para construção, adjacentes a vias públicas de cidades, quando os proprietários, notificados para os aproveitarem em edificações, o não fizerem no prazo de três anos;

c) As casas que reconhecidamente devam ser reconstruídas ou remodeladas, em razão das suas pequenas dimensões, posição fora do alinhamento, ou más condições de higiene ou estética, quando o proprietário não fizer as obras no prazo de três anos, depois de notificado.

2. Quando as circunstâncias referidas na alínea *c*) do número anterior se verificarem em relação a um conjunto de prédios de diversos proprietários, poderá a câmara municipal fixar um plano geral de reconstrução desse conjunto, procurando estabelecer acordo entre os proprietários para a realização da obra e exercício do direito de propriedade sobre o edifício ou edifícios que vierem a substituir os primitivos. No caso de não ser possível este acordo, a câmara promoverá a expropriação.

3. O Estado poderá facultar aos proprietários, mediante adequadas garantias reais ou outras equivalentes, os meios financeiros necessários para a efectivação das obras a que se referem as alíneas anteriores.

4. Nos casos da alínea *c*) do n.° 1 e do n.° 2 deste artigo, a notificação ou a tentativa de acordo será precedida da desocupação dos prédios por via administrativa, sem prejuízo das indemnizações devidas aos arrendatários comerciais ou industriais, que, como os demais encargos, serão de conta do proprietário quando seja este que deva proceder à reconstrução ou remodelação dos prédios.

Art. 19.° Nas expropriações de casas de habitação, a entidade expropriante providenciará, antes de se consumar o desalojamento, no sentido de ser proporcionada nova habitação aos moradores que, pela escassez dos seus meios económicos conjugada com a dificuldade de encontrar casas disponíveis na localidade, não puderem satisfazer por outra forma, em condições razoáveis, as suas necessidades de alojamento.

Art. 20.° — 1. As disposições dos artigos anteriores entrarão em vigor conjuntamente com o respectivo regulamento.

2. Independentemente do disposto no número anterior, o Governo deverá reunir num só diploma todos os preceitos relativos ao regime jurídico das expropriações por utilidade pública.

PARTE II

Direito de superfície

Art. 21.° — 1. O direito real que consiste na faculdade de implantar e manter edifício próprio em chão alheio, sem aplicação das regras sobre acessão imobiliária, chama-se direito de superfície.

2. Dá-se o nome de superficiário ao titular do direito de superfície.

3. O direito de superfície constitui propriedade imperfeita e está sujeito a registo.

4. O direito de superfície é alienável por título oneroso ou gratuito, transmissível por sucessão e susceptível de hipoteca.

5. O direito de superfície pode abranger a faculdade de utilizar, como dependência do edifício, uma parte do solo não destinada a construção, desde que a parte a esta destinada seja economicamente mais importante.

6. A propriedade do solo é imprescritível enquanto durar o direito de superfície e não pode ser alienada, salvo em favor do superficiário.

Art. 22.° — 1. Só o Estado, as autarquias locais e as pessoas colectivas de utilidade pública administrativa podem constituir, em terrenos do seu domínio privado, o direito de superfície.

2. Quando, nos termos do artigo 7.°, se tenham expropriado terrenos destinados à construção de casas, o expropriante poderá sempre escolher entre a venda dos terrenos e a mera atribuição do direito de superfície.

3. A constituição do direito de superfície far-se-á por documento autêntico, mas a designação do superficiário dependerá de prévia hasta pública.

4. Pode dispensar-se a hasta pública se o direito de superfície for atribuído a pessoas morais, para edificação de casas de renda económica ou de renda limitada; e ainda a sociedades cooperativas ou anónimas de construção quando a primeira praça tenha ficado deserta.

5. Constituído o direito de superfície e enquanto este durar, a propriedade do solo não fica sujeita às disposições legais sobre desamortização.

Art. 23.° — 1. São deveres do superficiário:

a) A construção do edifício com as características e no prazo acordados;

b) A conservação do edifício e suas dependências, como faria um proprietário prudente;

c) A reconstrução do edifício no caso de destruição;

d) A aplicação do edifício ao fim convencionado;

e) O pagamento de um preço único ou de uma pensão anual, em dinheiro, como for inicialmente estabelecido.

2. Os deveres do superficiário constarão obrigatòriamente do respectivo contrato.

3. O edifício poderá ser aplicado a qualquer dos seguintes fins:

a) Arrendamento em regime de casa de renda económica ou de renda limitada;

b) Habitação própria ou arrendamento para habitação segundo o regime geral;

c) Uso comercial ou industrial e outros equiparados.

4. O crédito pelas pensões anuais goza de privilégio creditório imobiliário sobre o direito de superfície.

Art. 24.° — 1. Ao superficiário são assegurados:

a) A propriedade do edifício, enquanto o direito de superfície lhe pertencer;

b) O direito de ser indemnizado, nas condições convencionadas, quando, no termo do direito de superfície, a propriedade do edifício passar para o proprietário do solo ou quando se der a reversão nos termos do n.° 2 do artigo 27.°;

c) O direito de preferência em nova constituição, dentro de três anos, do direito de superfície, se este se tiver extinguido;

d) O direito de preferência na alienação da propriedade do prédio dentro de três anos, contados da consolidação do domínio.

Art. 25.° — 1. Do título de constituição do direito de superfície podem constar:

a) Cláusulas penais para o caso de inexecução de obrigações assumidas;

b) Dependência de autorização do proprietário do solo para a alienação do direito de superfície;

c) O direito de o superficiário adquirir a propriedade do solo em determinadas condições.

2. Qualquer alteração das condições fixadas só poderá fazer-se por acordo, exarado em documento autêntico, e fica sujeita a registo. Se houver credores hipotecários ou outros interessados com direito registado, a alteração não se torna eficaz sem consentimento deles.

Art. 26.° — 1. A indemnização a pagar ao superficiário pode consistir, conforme o estipulado no título da constituição:

a) Ou no valor real do edifício ao tempo em que a indemnização se calcular, tomando-se como base o custo da construção a esse tempo e descontando-se as depreciações derivadas do mau estado de conservação e de outras causas;

b) Ou na importância que no título de constituição se tiver estabelecido como correspondendo ao valor inicial do edifício.

2. No caso da alínea *b*) do número anterior, a indemnização será satisfeita em harmonia com o coeficiente de valorização ou desvalorização da moeda na época do pagamento.

Art. 27.° — 1. O direito de superfície reverte para o proprietário do solo, sem qualquer indemnização:

a) Se o superficiário não construir o edifício no prazo convencionado ou se, entre as características do edifício e as características acordadas, houver diferença substancial;

b) Se, no caso de destruição do edifício, o superficiário não o reconstruir dentro do prazo razoável que para esse efeito lhe for assinado pelo proprietário do solo.

2. O proprietário do solo pode ainda obter a reversão do direito de superfície, mediante justa indemnização:

a) Quando o superficiário dê ao edifício aplicação diversa da convencionada;

b) Quando o edifício não tiver as características acordadas, mas a diferença não for substancial;

c) Quando o superficiário não pagar a pensão relativa a dois anos consecutivos.

3. A faculdade de obter a reversão pode exercer-se sem prejuízo de outras sanções aplicáveis nos termos gerais de direito.

4. A reversão opera-se por declaração judicial, para a qual são competentes os tribunais comuns.

5. Se, por motivo de reversão ou outro, o direito de superfície for adquirido pelo proprietário do solo, a consolidação não se dará antes de decorrido o prazo fixado para a duração desse direito.

6. Declarada a reversão, observar-se-á o seguinte quanto aos ónus reais:

a) Nos casos do n.° 1, continuará onerado o direito de superfície;

b) Nos casos do n.° 2, o direito dos credores hipotecários e de outros interessados exercer-se-á sobre a indemnização, ficando livre o direito de superfície.

Art. 28.° — 1. O direito de superfície extingue-se no fim do prazo convencionado.

2. O proprietário do solo, se quiser eximir-se ao pagamento da indemnização, pode livremente prorrogar uma e mais vezes, e por tempo não inferior a vinte anos, o prazo de duração do direito de superfície, contanto que notifique o superficiário com a antecedência mínima de um ano.

3. Se a prorrogação se fizer por acordo, nele poderá estipular-se o preço a pagar pelo superficiário.

4. Com a extinção do direito de superfície caducam os direitos e ónus reais, bem como os arrendamentos, que o superficiário tiver constituído.

Art. 29.° O superficiário não pode apropriar-se, no caso de reversão ou de extinção do seu direito, de partes integrantes do edifício.

PARTE III

Propriedade por andares

Art. 30.° O Governo deverá, no prazo de seis meses, proceder à revisão e regulamentação do artigo 2335.° do Código Civil, estabelecendo o regime da propriedade por andares ou propriedade horizontal.

PARTE IV

Sociedades anónimas para construção de casas de renda económica e limitada

Art. 31.° Podem constituir-se sociedades anónimas para construção de casas de renda limitada, nos mesmos termos em que é permitida a sua constituição para construção de casas de renda económica.

Art. 32.° O Estado e as autarquias locais podem subscrever parte do capital das sociedades referidas no artigo anterior, designadamente com o produto de uma percentagem, fixada pelo Ministro das Finanças, da receita das mais valias cobradas pelo Estado e pela autarquia da circunscrição em que a sociedade dever exercer a sua indústria.

Art. 33.° O Governo pode auxiliar a construção de casas de renda económica ou limitada, prestando assistência técnica, garantindo o fornecimento de materiais a preços prèviamente fixados ou promovendo o seu fabrico, em série.

Art. 34.° A admissão de inquilinos nos prédios de renda limitada, construídos nas condições estabelecidas nos artigos anteriores, dependerá da câmara municipal respectiva ou do serviço público competente, que fará a entrega das chaves, depois de lavrados os contratos de arrendamento.

Art. 35.° As facilidades que forem dadas às sociedades anónimas para construção de casas de renda económica ou limitada serão extensivas às sociedades cooperativas existentes ou que venham a constituir-se para construção de casas destinadas aos sócios.

PARTE V

Contrato de arrendamento

CAPITULO I

Formação do contrato

Art. 36.° — 1. O contrato de arrendamento de prédios urbanos não carece de ser reduzido a escrito; mas, na falta de título, o arrendatário só pode fazer a prova do contrato desde que exiba recibo de renda, assinado pelo proprietário ou por quem suas vezes fizer.

Equivale ao recibo o depósito feito dentro dos três meses posteriores ao vencimento da primeira renda, quando não seja impugnado ou a oposição improceda.

2. Na falta de título, entender-se-á que o prédio é arrendado para habitação e pelo prazo de seis meses.

3. Só podem provar-se por escrito as estipulações que importem alteração ao regime supletivo do contrato.

Art. 37.° — 1. Devem constar de escritura pública:

a) Os arrendamentos sujeitos a registo;

b) Os arrendamentos para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal.

2. A falta de escritura, no caso da alínea *a*), não impede que o contrato subsista, para todos os efeitos, como semestral; no caso da alínea *b*), o contrato será absolutamente nulo e não poderá ser admitido em juízo nem invocado perante qualquer autoridade ou repartição pública.

Art. 38.° O arrendamento reduzido a escrito só pode ser alterado por documento de igual força.

Art. 39.° No caso de o arrendamento não ser reduzido a escrito, o senhorio é obrigado a apresentar na secção de finanças participação do contrato, e nela deverá apor o selo devido.

Art. 40.° — 1. O arrendamento de prédio indiviso, feito por algum dos comproprietários, considera-se validado desde que os restantes manifestem por qualquer modo o seu assentimento.

2. Nos casos em que a lei exigir escritura pública, o assentimento deverá prestar-se por igual forma. Tratando-se, porém, de arrendamento sujeito a registo, e havendo assentimento dos não intervenientes, nos termos do número anterior, o contrato considera-se semestral para todos os efeitos.

CAPITULO II

Caducidade do arrendamento

Art. 41.° — 1. O proprietário de prédio dado de arrendamento pelo usufrutuário pode, findo o usufruto, obter o despejo com fundamento na resolução do contrato.

2. A extinção do usufruto, por motivo de renúncia do usufrutuário ou por confusão do usufruto com a propriedade, não produz a resolução do contrato.

Art. 42.° — 1. O disposto no artigo anterior é aplicável a todos os casos em que o prédio tenha sido dado de arrendamento por administradores legais de bens alheios ou pelo fiduciário.

2. Exceptuam-se os arrendamentos feitos pelo cônjuge administrador dos bens do casal, salvo tratando-se de bens dotais. Neste caso, a dissolução do casamento ou a separação de pessoas e bens importa sempre resolução do arrendamento, mesmo que a mulher tenha outorgado no contrato ou dado o seu assentimento.

Art. 43.° — 1. Para obter o despejo, fundado na resolução do arrendamento, são competentes os meios dos artigos 970.° e seguintes do Código de Processo Civil, sem necessidade de aguardar o fim do prazo do contrato ou da renovação.

2. Nos casos em que a resolução do contrato deva ocorrer em data certa, o aviso pode ser feito e a acção pode intentar-se antes dessa data, mas o despejo só se efectuará depois dela.

3. Nos outros casos, o aviso não pode ser feito nem a acção proposta antes da resolução do contrato.

4. Em todos os casos, a acção caduca se não for intentada no prazo de um ano, a contar da resolução do arrendamento, e o despejo só pode tornar-se efectivo passados noventa dias sobre o aviso.

5. O recebimento de rendas pelo proprietário, depois da resolução do contrato, não prejudica o direito de obter o despejo.

6. Se se provar que o arrendatário desconhecia a circunstância de o outro contraente não ser proprietário pleno ao tempo em que, por facto seu, tenha advindo mais valia para o prédio, tem direito a receber uma compensação por essa mais valia, se em consequência da resolução do arrendamento tiver de desocupar o prédio. A importância da compensação será fixada conforme as circunstâncias, mas sem exceder vinte vezes a renda anual.

CAPITULO III

Transmissão do direito ao arrendamento

Art. 44.° O direito ao arrendamento, seja qual for o regime matrimonial, não se comunica ao cônjuge do arrendatário e caduca por sua morte, salvo nos casos indicados nesta lei e no artigo 58.° do decreto n.° 5:411, de 17 de Abril de 1919.

Art. 45.° — 1. Requerida a separação de pessoas e bens ou o divórcio, podem os cônjuges acordar em que o direito ao arrendamento para habitação fique pertencendo ao não arrendatário. Na falta de acordo, o juiz, a requerimento de qualquer dos interessados, decidirá na sentença, tendo em conta a sua situação patrimonial, as circunstâncias de facto relativas à ocupação da casa, o interesse dos filhos, a culpa do arrendatário na separação ou divórcio e o facto de o arrendamento ser anterior ou posterior ao casamento.

2. Se houver filhos e o processo tiver de ser remetido ao tribunal de menores, a este competirá decidir.

3. A transmissão do direito ao arrendamento para o cônjuge do arrendatário, por acordo ou decisão judicial, só produzirá efeitos em relação ao senhorio, se for requerida a sua notificação dentro de trinta dias, a contar do trânsito em julgado da sentença da separação ou divórcio, ou da decisão proferida pelo tribunal de menores.

Art. 46.° — 1. O arrendamento para habitação não caduca por morte do primitivo arrendatário, se lhe sobreviver cônjuge não separado de pessoas e bens ou de facto, ou descendente ou ascendente que com ele vivesse pelo menos há um ano.

2. A transmissão do direito ao arrendamento estabelecida no número anterior defere-se pela ordem seguinte:

a) Ao cônjuge sobrevivo;

b) Aos descendentes, preferindo os mais próximos;

c) Aos ascendentes, preferindo igualmente os mais próximos.

3. A transmissão a favor dos descendentes ou ascendentes do primitivo arrendatário também se verifica por morte do cônjuge deste, quando, nos termos do presente artigo ou do anterior, lhe tenha sido transmitido o direito ao arrendamento. Esta segunda transmissão só pode dar-se em favor de pessoas que viverem com o cônjuge do primitivo arrendatário pelo menos há um ano.

4. Quando o arrendatário não residir no prédio e nele viver o seu cônjuge, descendentes ou ascendentes, o arrendamento não caduca por morte do arrendatário, e transmite-se nos termos dos n.os 1 e 2 deste artigo.

5. No caso de se não verificar a transmissão, por não existirem pessoas nas condições previstas neste artigo, é aplicável o disposto no artigo 43.°

CAPITULO IV

Actualização de rendas

Art. 47.° — 1. Nos arrendamentos para habitação fora de Lisboa e Porto, as rendas convencionadas antes de 1 de Janeiro de 1943 e inferiores, na sua importância mensal, ao duodécimo do rendimento ilíquido inscrito na matriz em 1 de Janeiro de 1938, podem ser aumentadas até ao montante desse duodécimo pela forma seguinte:

a) No segundo semestre de 1948, o aumento não será superior a 20 por cento da importância da renda à data da entrada em vigor da presente lei;

b) Em cada um dos semestres seguintes, as rendas terão novo aumento de 20 por cento, até atingirem a importância fixada no corpo deste número;

c) Se, em razão da diferença entre a renda inicial e o duodécimo do rendimento ilíquido, o aumento per-

mitido no corpo deste número não puder atingir-se em seis semestres, a percentagem prevista nas alíneas anteriores será substituída pela sexta parte dessa diferença.

Quando a inscrição do prédio na matriz for posterior a 1 de Janeiro de 1938, atender-se-á, para o efeito da aplicação deste número, ao rendimento ilíquido inscrito pela primeira vez.

2. Nos arrendamentos a que se refere o número anterior, o senhorio pode requerer avaliação fiscal, destinada a corrigir o rendimento ilíquido, seja este superior ou inferior à renda actual.

3. Feita a correcção do rendimento ilíquido, a actualização operar-se-á deste modo:

a) Se a renda for inferior ao duodécimo do rendimento ilíquido inscrito na matriz em 1 de Janeiro de 1938, o aumento correspondente ao novo rendimento só poderá começar no semestre seguinte àquele em que tiver terminado o referido no n.º 1 deste artigo;

b) Nos outros casos, a actualização pode começar no primeiro semestre posterior à avaliação;

c) As actualizações previstas nas alíneas anteriores serão feitas pela forma estabelecida nas do n.º 1.

4. Se o arrendatário for tributado em imposto complementar e os proventos a que se atender para determinação da respectiva taxa excederem dez vezes o rendimento ilíquido, a actualização da renda far-se-á nos termos da alínea *b*) do artigo 49.º

5. Se o arrendamento tiver por objecto dependências cujo rendimento ilíquido não esteja destrinçado, a elevação da renda só se tornará efectiva após a destrinça, feita pela comissão permanente de avaliação.

Art. 48.º Nos arrendamentos para habitação em Lisboa e Porto, enquanto por lei se não facultar ao senhorio a avaliação, as rendas convencionadas antes de 1 de Janeiro de 1943 podem ser aumentadas nos termos dos n.ºs 1 e 4 do artigo 47.º, não se lhes aplicando, porém, desde já, a alínea *c*) daquele número.

Art. 49.º — 1. Aos arrendamentos não destinados a habitação, anteriores a 1 de Janeiro de 1943, aplicar-se-á, em todo o País, o disposto no artigo 47.º, nos termos e com as modificações seguintes:

a) Nos arrendamentos feitos a pessoas morais com fins humanitários ou de beneficência, assistência ou educação, as rendas serão actualizadas nos precisos termos do referido artigo;

b) Nos arrendamentos feitos a pessoas morais que não tenham fins humanitários ou de beneficiência, assistência ou educação e nos destinados a comércio, indústria ou exercício de profissões liberais, o aumento será, em cada semestre, igual a um terço da diferença entre a renda actual e o duodécimo do rendimento ilíquido, salvo se esse terço for inferior a 20 por cento daquela renda, pois neste caso aplicar-se-á na íntegra o regime das alíneas *a*) e *b*) do n.º 1 do mesmo artigo;

c) Nos arrendamentos feitos ao Estado, autarquias locais, serviços públicos com autonomia financeira e organismos corporativos ou de coordenação económica, o aumento de rendas, a que se referem as alíneas *a*) e *b*) do n.º 1 do mencionado artigo, é exigível na totalidade a partir de 1 de Julho de 1948; as alterações do rendimento ilíquido resultantes de novas avaliações serão também atendidas, na totalidade e por uma só vez, a partir do fim do período do arrendamento em curso.

2. Consideram-se abrangidos na alínea *b*) do número anterior os arrendamentos de locais onde esteja a exercer-se comércio, indústria ou profissão liberal, ainda que seja outro o destino fixado no contrato.

3. Se o arrendamento tiver por objecto, conjuntamente, a habitação e o exercício de comércio, indústria ou profissão liberal e não constar do arrendamento nem da matriz a proporção entre a parte destinada à habitação e àquelas actividades, aplicar-se-á o regime do artigo 47.º, enquanto a comissão permanente de avaliação não efectuar a destrinça.

Art. 50.º Nos arrendamentos para habitação fora de Lisboa e Porto e nos que não forem destinados a habitação em todo o País, as rendas convencionadas posteriormente a 31 de Dezembro de 1942 ficam sujeitas ao regime dos artigos 47.º e 49.º; mas a avaliação só poderá ser requerida pelo senhorio passados cinco anos a contar da fixação da renda e nunca antes de 1 de Janeiro de 1950.

Art. 51.º O Estado pode, oficiosamente, promover a avaliação dos prédios arrendados para habitação, mas ùnicamente para o fim de fazer baixar as respectivas rendas até limites que não possam considerar-se de especulação.

Art. 52.º Não pode requerer-se nova avaliação sem que tenham decorrido cinco anos sobre a anteriormente feita. Exceptua-se a avaliação determinada por traspasse de estabelecimento comercial ou industrial, ou por cessão de arrendamento para o exercício de profissão liberal, que poderá realizar-se desde que tenha decorrido mais de um ano sobre a avaliação anterior.

Art. 53.º Nos casos em que o arrendatário tenha cometido alguma das transgressões previstas nos §§ 6.º e 7.º do artigo 5.º da lei n.º 1:662, de 4 de Setembro de 1924, as percentagens referidas no n.º 1 do artigo 47.º podem ser elevadas ao dobro, sem embargo de terem decorrido os prazos de caducidade estabelecidos naqueles parágrafos e sem prejuízo do disposto no artigo 49.º

Não se aplica esta disposição se, posteriormente à transgressão do contrato, tiver sido acordada qualquer elevação de rendas.

Art. 54.º — 1. Os aumentos facultados nos artigos anteriores são exigíveis mediante aviso do senhorio feito por qualquer forma, passam a fazer parte integrante das rendas e devem constar discriminadamente dos respectivos recibos.

2. O senhorio pode lançar o plano completo dos aumentos no verso do recibo das rendas pagas em Junho ou Julho do corrente ano. Se o não fizer, terá de dar conhecimento ao arrendatário, por notificação judicial, do aludido plano; o mesmo se observará se a renda não for mensal.

O aumento respeitante ao segundo semestre de 1948 será dividido pelos meses posteriores ao aviso ou notificação e pago juntamente com as respectivas rendas.

3. É também necessária notificação judicial nos casos dos artigos 47.º, n.ºs 4 e 5, 49.º, n.ºs 2 e 3, e 53.º; a notificação deve ser feita com a antecedência mínima de quinze dias em relação ao início do semestre a que o aumento respeita.

Art. 55.º — 1. A parte da contribuição predial actualmente a cargo do arrendatário só continuará a ser paga por ele até que o aumento atinja metade da diferença entre a renda actual e o duodécimo do rendimento ilíquido à data da entrada em vigor desta lei.

2. As quantias cobradas pelo senhorio a título de obras de saneamento ou de custeio do receptáculo para correspondência postal, ou com outro fundamento legal de natureza semelhante, não serão consideradas para efeitos de aumento de rendas.

3. Se houver no prédio serviço de aquecimento a cargo do senhorio, pode estipular-se que a remuneração deste serviço constitui prestação distinta da renda, a pagar em separado, sem prejuízo das disposições legais sobre crime de especulação.

Art. 56.º As secções de finanças são obrigadas a prestar gratuitamente, e a todo o tempo, as informações que lhes sejam solicitadas para efeito do preceituado nos artigos anteriores.

Art. 57.° — 1. As disposições relativas à avaliação de prédios urbanos não entrarão em vigor sem que, pelos Ministérios da Justiça e das Finanças, sejam estabelecidas, por decreto a publicar no prazo de sessenta dias, as normas reguladoras dessa avaliação e dos respectivos recursos.

2. As comissões de avaliação poderão ser presididas por magistrados judiciais, sem prejuízo das funções que exercerem, ou em comissão de serviço.

3. Nas avaliações atender-se-á, para determinação do rendimento ilíquido, à área do prédio, tipo de construção, localização e demais factores que devam concorrer para a fixação do justo valor. Não será, porém, de atender o aumento do valor locativo resultante da clientela obtida pelo arrendatário ou de obras não feitas nem pagas pelo senhorio.

4. O requerimento apresentado pelo senhorio será oficialmente comunicado ao arrendatário e, no caso de avaliação oficiosa, dar-se-á conhecimento às duas partes do acto que a determinar.

Art. 58.° Quando o senhorio seja compelido administrativamente a fazer obras não destinadas à conservação do prédio nem determinadas por defeitos de construção, caso fortuito ou de força maior, terá o direito de exigir do arrendatário ou arrendatários um aumento de renda, na base do juro de $3\ ^1/_2$ por cento sobre a quantia despendida.

Na falta de acordo, o senhorio terá de convencer judicialmente o arrendatário da importância que despendeu.

CAPITULO V

Sublocação

Art. 59. — 1. A cláusula permissiva de sublocação não dispensa a notificação, que terá de ser requerida no prazo de quinze dias.

É dispensada a notificação se o senhorio consentir expressamente em determinada sublocação ou reconhecer o sublocatário como tal.

Não se considera reconhecimento o simples conhecimento de que o prédio foi sublocado.

2. Consideram-se ilegais as sublocações feitas posteriormente a esta lei, se a notificação delas, quando exigida, não for requerida no prazo do número anterior.

Art. 60.° — 1. O direito de livre fixação de renda, no caso de sublocação consentida pelo senhorio, só pode tornar-se efectivo no fim do prazo do arrendamento ou da renovação e desde que no título de arrendamento ou no documento de autorização se ressalve esse direito.

2. O senhorio pode renunciar a este direito, contanto que o faça por escrito.

3. A fixação de nova renda só produz efeitos se for notificada ao arrendatário até dez dias antes dos prazos do artigo 970.° do Código de Processo Civil.

4. A livre fixação da renda, fundada em sublocação anterior a esta lei, reger-se-á pelo direito vigente na data em que foi feita.

Art. 61.° — 1. A sublocação caduca com a extinção, por qualquer causa, do arrendamento, sem prejuízo da responsabilidade do sublocador para com o sublocatário, quando aquele der motivo ao despejo ou distratar o arrendamento.

2. Se o proprietário receber alguma renda do sublocatário e lhe passar recibo depois da extinção do arrendamento, será o sublocatário considerado arrendatário directo.

3. O sublocatário só poderá usar dos meios possessórios ou dos do artigo 987.°, alínea *b*), do Código de Processo Civil, se provar por documento que a sublocação foi notificada ao senhorio no prazo de quinze dias ou que o senhorio a autorizou especialmente ou reconheceu o sublocatário como tal.

4. No caso de sublocação total, quando seja decretado o despejo ou distratado o arrendamento, o principal sublocatário nas condições do número anterior pode, por meio de notificação judicial, vindicar, relativamente ao senhorio, o direito de se substituir ao arrendatário, assumindo as obrigações que este tinha para com aquele no momento do despejo ou distrate e ficando constituído para com o senhorio nas obrigações que tinha para com o sublocador.

5. O disposto no número anterior aplica-se às sublocações parciais que abranjam a parte do prédio com maior valor locativo; mas o senhorio pode requerer avaliação fiscal para determinação da renda a pagar pelo sublocatário.

Art. 62.° Em todos os casos de sublocação total, anteriores ou posteriores à entrada em vigor desta lei, o senhorio tem a faculdade de, mediante notificação judicial, se substituir ao arrendatário, considerando-se rescindido o primitivo arrendamento e passando o sublocatário ou sublocatários a arrendatários directos. Para se tornar efectiva a substituição no fim do prazo do arrendamento ou da renovação, a notificação deve ser feita ao arrendatário e sublocatário nos prazos do artigo 970.° do Código de Processo Civil.

Art. 63.° — 1. Presume-se que há sublocação quando, durante mais de três meses, residam na casa arrendada, simultânea ou sucessivamente, pessoa ou pessoas que não fossem viver com o arrendatário no início do arrendamento e não sejam seus parentes ou afins, na linha recta ou até ao 3.° grau da linha colateral, ou pessoas relativamente às quais haja obrigação de convivência, resultante da lei ou de contrato de prestação de serviços.

2. Esta presunção pode ser ilidida, provando-se que as pessoas fora das condições do número anterior não são mais de três e que há prestação normal de alimentos ou de serviços por parte do arrendatário.

3. Para prova de sublocação, por parte do senhorio, não é necessário demonstrar-se o quantitativo da renda nem o prazo do contrato.

Art. 64.° — 1. Pode fazer-se, sem autorização do senhorio, a cessão do direito ao arrendamento de prédios destinados ao exercício de profissões liberais, quando continuarem a ser aplicados à mesma profissão.

2. A cessão do direito ao arrendamento comercial ou industrial sem autorização escrita do senhorio só pode verificar-se no caso de traspasse.

Entende-se que há sublocação ou cessão do direito ao arrendamento:

a) Quando no local passar a exercer-se outro ramo de comércio ou indústria e, em geral, se lhe for dado novo destino;

b) Se a transmissão do local não for acompanhada da transferência, em conjunto, das instalações, utensílios, mercadorias ou outros elementos que caracterizem o estabelecimento.

Art. 65.° Salvo o disposto no artigo anterior, a cessão do direito ao arrendamento ou a cedência do prédio, total ou parcial, gratuita ou onerosa, provisória ou definitiva, é para todos os efeitos equiparada à sublocação.

Esta interpretação não é obrigatória para os processos pendentes.

CAPITULO VI

Direito de preferência

Art. 66.° — 1. Na venda ou dação em pagamento de prédios arrendados para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal, os arrendatários têm direito de preferência, graduado em último lugar, sucessivamente e por ordem decrescente das rendas.

Não tem esse direito o arrendatário que não exercer no prédio, há mais de um ano, comércio, indústria ou profissão liberal.

2. Na regulamentação da propriedade horizontal, prever-se-á a preferência no andar ocupado por cada arrendatário nas condições do número anterior.

3. É extensivo às preferências prescritas neste artigo, na parte aplicável, o disposto no artigo 2309.°, §§ 4.° e 5.°, do Código Civil.

CAPITULO VII

Acções de despejo

Art. 67.° O senhorio pode requerer o despejo imediato pelos fundamentos actualmente previstos na lei, incluídos os dos artigos 41.°, 42.° e 46.°, e ainda pelos seguintes:

a) Se o arrendatário prestar quaisquer serviços pessoais no prédio, por incumbência do senhorio ou em empresa agrícola, comercial ou industrial que tenha habitações para residência de empregados ou assalariados seus, quando deixe de prestar esses serviços;

b) No caso de hospedagem a mais de três pessoas, salvo sendo das indicadas no n.° 1 do artigo 63.°

Art. 68.° São suprimidos os prazos de caducidade referidos nos §§ 6.° e 8.° do artigo 5.° da lei n.° 1:662, de 4 de Setembro de 1924, sem prejuízo dos direitos adquiridos à data da entrada em vigor da presente lei.

Art. 69.° Além dos casos actualmente previstos na lei, pode requerer-se o despejo para o fim do prazo do arrendamento ou da renovação pelos fundamentos seguintes:

a) Destinar-se a casa a habitação e não ter nela o arrendatário, ao tempo da propositura da acção, residência permanente, viva ou não noutra casa, arrendada ou própria, ou tê-la desabitada há mais de um ano consecutivamente.

Não tem aplicação este preceito:

1.° Em caso de força maior ou por motivo de doença;

2.° Se o arrendatário se ausentar por tempo não superior a dois anos, em cumprimento de deveres militares, no exercício de outras funções públicas, ou de serviço particular por conta de outrem, e ainda se a ausência resultar de comissão de serviço público, civil ou militar, por tempo determinado;

3.° Se permanecerem na casa as pessoas que constituem o agregado familiar do arrendatário.

b) Necessitar o senhorio da casa para sua habitação quando se verifiquem, cumulativamente, os seguintes requisitos:

1.° Ser proprietário ou usufrutuário da casa há mais de cinco anos ou, independentemente desse prazo, se a tiver adquirido por sucessão;

2.° Não ter, na área das comarcas de Lisboa e Porto e suas limítrofes ou na respectiva localidade no resto do País, casa própria ou arrendada há mais de um ano;

3.° Não ter usado ainda desta faculdade.

O senhorio que tiver diversas casas arrendadas só pode exercer este direito relativamente à que, satisfazendo às necessidades de habitação própria e da família, esteja arrendada há menos tempo.

O senhorio pagará ao arrendatário indemnização correspondente a dois anos e meio da renda à data do despejo.

c) Propor-se o senhorio, em face de projecto aprovado pela respectiva câmara municipal:

1.° Ampliar o prédio por forma a que possa resultar aumento do número de inquilinos, se por vistoria camarária se verificar impossibilidade de executar as obras continuando os arrendatários no prédio;

2.° Substituir totalmente o prédio, também com possibilidade de ser aumentado o número de inquilinos;

3.° Fazer construções para habitação dentro de zonas urbanizadas em terrenos onde elas não existam.

O arrendatário despejado nos termos desta alínea terá direito a uma indemnização correspondente ao quíntuplo da renda anual à data do despejo e ao décuplo quando se trate de arrendamento para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal. Tratando-se de habitação com renda mensal inferior a 50$, a indemnização também será do décuplo, mas só devida quando o senhorio não facultar ao arrendatário casa correspondente à que ocupava.

Pode, porém, o arrendatário, em vez de receber aquela indemnização, ocupar a parte do novo prédio que substituir a que anteriormente ocupava, mediante renda fixada pela comissão permanente de avaliação, e para esse efeito notificará o senhorio no prazo de quinze dias, a contar da data da licença camarária para ocupação. Neste caso, o arrendatário tem direito a uma indemnização correspondente à renda que pagava anteriormente e ao tempo que a desocupação durou.

Na petição inicial da acção de despejo, que será acompanhada do respectivo projecto, o senhorio tomará o compromisso de iniciar as obras no prazo de três meses e de as concluir no de doze, a contar da efectivação do despejo, salvo caso de força maior.

O senhorio que não inicie as obras no dito prazo é obrigado a facultar ao arrendatário a reocupação do prédio, sem restituição da indemnização; se não as concluir no prazo de doze meses, terá de pagar, por cada período de um ano que demore a conclusão das obras, 10 por cento da indemnização já satisfeita.

Art. 70.° — 1. No caso da alínea *b*) do artigo anterior, o aviso a que se refere o artigo 970.° do Código de Processo Civil deve ser feito com a antecedência mínima de seis meses; mas, se faltar menos tempo para a renovação, esta não se dará e o arrendatário terá de despejar o prédio naquele prazo, a contar da notificação.

2. Se o senhorio, obtido o despejo, não for viver para o prédio, o tiver desabitado durante mais de um ano sem motivo de força maior ou nele se não conservar durante três anos, o antigo arrendatário tem direito a indemnização equivalente ao rendimento ilíquido de dois anos e pode reocupar o prédio.

3. Não é devida a indemnização referida no número anterior nos casos de morte ou deslocação forçada não prevista à data do despejo.

Art. 71.° É aplicável o disposto no artigo 986.° do Código de Processo Civil à execução da sentença que ordenar a ocupação ou reocupação do prédio, nos casos previstos nos artigos anteriores.

Art. 72.° Quando se decrete o despejo, imediato ou para o termo do prazo, de prédios tomados de arrendamento pelo Estado ou serviços públicos com personalidade jurídica, autarquias locais, organismos corporativos ou de coordenação económica, ou pessoas morais que se proponham fins humanitários ou de beneficência, assistência ou educação, o juiz fixará um prazo razoável, que não poderá exceder seis meses, para desocupação da casa.

CAPITULO VIII

Depósito de rendas

Art. 73.° O depósito de rendas feito anteriormente à propositura da acção de despejo só é considerado liberatório quando se verifique algum dos factos previstos no artigo 759.° do Código Civil, sem prejuízo do disposto no artigo 997.° do Código de Processo Civil. Se, porém, o pagamento das rendas tiver de ser feito no domicílio, geral ou particular, do arrendatário, presume-se que o senhorio não veio nem mandou recebê-las na época do vencimento.

Art. 74.° O depósito da renda e a sua notificação são facultativos. Produz os mesmos efeitos que a notificação

a junção do duplicado ou duplicados das guias de depósito com a contestação da acção de despejo baseada em falta de pagamento.

Art. 75.° O corpo do artigo 996.° do Código de Processo Civil passa a ter a seguinte redacção: «O depósito feito em tempo útil impede o despejo provisório».

Art. 76.° — 1. Na falta de pagamento de alguma renda por facto imputável ao arrendatário, o senhorio tem o direito de se recusar a receber as rendas seguintes, enquanto não estiver pago o triplo daquela ou não for notificado do depósito desse triplo, feito definitiva ou condicionalmente.

2. As rendas recusadas nos termos do número anterior serão consideradas rendas em falta para todos os efeitos.

3. O arrendatário tem, a todo o tempo, o direito de efectuar o pagamento voluntário do triplo das rendas em falta.

4. Se o senhorio se recusar a receber o triplo das rendas, não quiser dar quitação ou for incapaz ou incerto, o arrendatário pode fazer o depósito de harmonia com o artigo 993.° do Código de Processo Civil e requerer a notificação do senhorio, se este for certo, no prazo de cinco dias, discutindo-se no processo apenas se há fundamento para impugnar o depósito. Na acção de despejo, o arrendatário não poderá invocar qualquer dos casos do artigo 759.° do Código Civil, a respeito do não pagamento do triplo, se não fizer o depósito ou não requerer a notificação nos termos deste número.

5. Efectuado o pagamento ou notificado o depósito do triplo das rendas em falta, não é lícito ao senhorio recusar o pagamento das rendas simples que posteriormente se vencerem.

6. O recebimento de qualquer nova renda não prejudica o direito de o senhorio obter o despejo ou de receber o triplo das rendas em falta.

Art. 77.° — 1. Intentada acção de despejo por falta de pagamento de renda, o arrendatário pode, até à contestação, pôr termo definitivo ao processo, desde que mostre ter pago ou depositado definitivamente o triplo das rendas em cuja falta de pagamento a acção se funda e, sem prejuízo do disposto no artigo 979.° do Código de Processo Civil, o triplo das vencidas e não pagas, durante a pendência do processo, sem necessidade de notificação.

2. No caso previsto no número anterior, o arrendatário será condenado nas custas do processo e nos honorários dos mandatários do autor que o juiz fixar, bem como nas despesas de levantamento do depósito; e, se não satisfizer qualquer destes pagamentos, passar-se-á mandado de despejo.

Art. 78.° — 1. O arrendatário tem a faculdade de, até à contestação da acção de despejo, fazer o depósito condicional do triplo das rendas em dívida.

2. Se o fundamento da falta de pagamento de rendas for havido por insubsistente, a acção será julgada improcedente e o senhorio pago das rendas simples pelas forças do depósito condicional, podendo o restante ser levantado pelo arrendatário. Caso contrário, a acção será julgada procedente, atribuindo-se ao senhorio a totalidade do depósito, e o arrendamento subsiste.

3. O depósito condicional pode ser feito ainda antes da acção de despejo, nos termos e para os efeitos do artigo 76.°

CAPITULO IX

Prédios rústicos afectados a comércio ou indústria

Art. 79.° — 1. Esta lei e os anteriores diplomas reguladores do arrendamento de prédios urbanos aplicam-se aos arrendamentos de prédios rústicos ou mistos onde funcionem, com assentimento do senhorio, estabelecimentos comerciais ou industriais, desde que o respectivo contrato conste de escritura pública.

2. A exigência de escritura pública não abrange os contratos celebrados antes da vigência do Código do Notariado, aprovado pelo decreto n.° 20:550, de 26 de Novembro de 1931.

CAPITULO X

Alçadas nas acções de despejo

Art. 80.° — 1. As decisões proferidas nas acções de despejo e em quaisquer outras em que se aprecie a subsistência de contratos de arrendamento admitem sempre recurso para o Tribunal da Relação. Da decisão deste Tribunal cabe recurso para o Supremo Tribunal de Justiça se o valor da causa exceder a alçada.

2. É revogado o artigo 5.° do decreto n.° 10:774, de 19 de Maio de 1925.

CAPITULO XI

Disposições finais

Art. 81.° — 1. Esta lei é aplicável aos arrendamentos de pretérito, sem excepção das disposições relativas à forma do contrato, desde que não haja acção pendente.

2. Os interessados poderão invocar, relativamente a contratos anteriores a esta lei, o artigo 1.° do decreto-lei n.° 22:661, de 13 de Junho de 1933, que para todos os demais efeitos se considera revogado.

3. O disposto no n.° 1 não afecta a validade dos contratos a que se referem os artigos 36.° e 37.°, quando tenham sido celebrados antes da exigência legal de título escrito ou escritura.

4. Todos os arrendamentos de pretérito para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal, relativamente aos quais não haja litígio pendente, serão válidos quando se prove a imputabilidade prevista no n.° 2 ou quando exista recibo e tenha sido pago o imposto do selo.

Art. 82.° A acção destinada a obter o despejo com base na caducidade do arrendamento, regulada nos artigos 41.° a 43.°, e fundada em factos anteriores a esta lei, caduca se não for intentada no prazo de um ano posterior à sua vigência.

Art. 83.° A lei aplicável à transmissão, *mortis causa*, do direito ao arrendamento é a que vigorar à data da morte do arrendatário.

Art. 84.° O depósito do triplo das rendas, nas acções pendentes à data da entrada em vigor desta lei, pode fazer-se até à execução da sentença que tiver decretado o despejo definitivo.

Art. 85.° — 1. Constitui crime de especulação, punível nos termos da legislação respectiva:

a) A recusa de recibo de renda paga;

b) A infracção prevista no artigo 110.° e § único do decreto n.° 5:411, de 17 de Abril de 1919;

c) O facto de o arrendatário receber qualquer quantia, que não constitua indemnização devida por lei, pela extinção do arrendamento ou pela cessão do local em caso que não seja o de traspasse.

2. Nos casos previstos na alínea *b*) do número anterior, a sentença condenatória é título bastante para compensação, nas rendas futuras, do que o locatário tiver pago indevidamente.

Art. 86.° As disposições desta lei em matéria de arrendamento só se aplicam aos contratos relativos a prédios urbanos, salvo o disposto no artigo 79.°

Publique-se e cumpra-se como nela se contém.

Paços do Governo da República, 22 de Junho de 1948. — António Óscar de Fragoso Carmona — *António de Oliveira Salazar — Augusto Cancella de Abreu — Manuel Gonçalves Cavaleiro de Ferreira* —

João Pinto da Costa Leite — Fernando dos Santos Costa — Américo Deus Rodrigues Thomaz — José Caeiro da Matta — José Frederico do Casal Ribeiro Ulrich — Teófilo Duarte — Fernando Andrade Pires de Lima — Daniel Maria Vieira Barbosa — Manuel Gomes de Araújo.

MINISTÉRIO DAS FINANÇAS

Direcção Geral das Alfândegas

Decreto-lei n.º 36:925

Não tendo sido ainda possível definir o novo regime sacarino e sendo necessário providenciar para regular a campanha do açúcar colonial no ano de 1948-1949;

Usando da faculdade conferida pela 1.ª parte do n.º 2.º do artigo 109.º da Constituição, o Governo decreta e eu promulgo, para valer como lei, o seguinte:

Artigo 1.º É prorrogado até à publicação do novo regime o prazo fixado no corpo do artigo 2.º do decreto n.º 18:021, de 1 de Março de 1930, que garantiu durante quinze anos a cada uma das colónias de Angola e de Moçambique, com o diferencial estabelecido pela legislação em vigor, a entrada de 50 por cento da quantidade de açúcar anualmente necessária para o consumo do continente, abatida a de 1:000 toneladas que, nos mesmos termos, foi garantida à colónia de Cabo Verde.

Art. 2.º Até 15 de Julho próximo futuro o Grémio a que se refere o artigo 4.º do decreto n.º 18:021, de 1 de Março de 1930, apresentará à Direcção Geral das Alfândegas a sua previsão da quantidade de açúcar que será necessária para o consumo do continente no ano cultural de 1948-1949 (1 de Maio de 1948 a 30 de Abril de 1949), num mínimo de 80:000 toneladas, e a sua proposta do rateio de 50 por cento dessa quantidade pelos produtores de cada uma das colónias de Angola e de Moçambique.

§ 1.º A previsão da quantidade de açúcar a consumir no continente no ano cultural de 1948-1949 e a proposta de rateio a apresentar pelo Grémio nos termos do corpo deste artigo serão documentadas com a indicação das quantidades de açúcar que se prevê virão a ser fabricadas por cada produtor nesse ano cultural, quantidade que nesse mesmo ano cada produtor deverá reservar para o abastecimento dos mercados coloniais e saldo que a cada um deles ficará disponível para consumo no continente.

§ 2.º O Grémio deverá fazer acompanhar os documentos referidos no parágrafo anterior da declaração de cada um dos produtores, de que conste assumir o compromisso de importar no continente, até 30 de Abril de 1949, todo o açúcar da quota de rateio que nessa proposta lhe é atribuída, salvo caso de força maior, devidamente comprovado e aceite como tal pelo Ministro das Finanças.

§ 3.º Recebidos na Direcção Geral das Alfândegas os documentos a que se referem os §§ 1.º e 2.º deste artigo, será, por despacho do Ministro das Finanças, fixado o quantitativo do consumo provável de açúcar no continente e o respectivo rateio pelos produtores de Angola e Moçambique.

Art. 3.º A falta de cumprimento por parte de algum dos produtores do compromisso que tomar nos termos do § 3.º do artigo antecedente implicará para o produtor em falta o pagamento da multa de 10$ por cada quilograma de açúcar que tiver faltado para ficar preenchida a sua quota de rateio.

§ 1.º A multa a que se refere o corpo deste artigo dará entrada nos cofres do Estado, em Lisboa, até 31 de Julho de 1949, mediante guia passada pela Direcção Geral das Alfândegas.

§ 2.º Pelo pagamento da multa prevista neste artigo respondem os bens do respectivo produtor.

Art. 4.º A exportação de açúcar das colónias de Angola e de Moçambique para o estrangeiro só será consentida, no ano cultural de 1948-1949, aos produtores que provem haver importado ou reservado para consumo no continente a quantidade desse produto que constitui a respectiva quota no rateio do referido ano cultural.

Publique-se e cumpra-se como nele se contém.

Para ser publicado no «Boletim Oficial» das colónias de Cabo Verde, Angola e Moçambique.

Paços do Governo da República, 22 de Junho de 1948. — António Óscar de Fragoso Carmona — *António de Oliveira Salazar — Augusto Cancella de Abreu — Manuel Gonçalves Cavaleiro de Ferreira — João Pinto da Costa Leite — Fernando dos Santos Costa — Américo Deus Rodrigues Thomaz — José Caeiro da Matta — José Frederico do Casal Ribeiro Ulrich — Teófilo Duarte — Fernando Andrade Pires de Lima — Daniel Maria Vieira Barbosa — Manuel Gomes de Araújo.*

MINISTÉRIOS DAS FINANÇAS E DA ECONOMIA

Decreto-lei n.º 36:926

Considerando que o Instituto Geográfico e Cadastral tem funções que saem fora dos assuntos que estão normalmente dentro da esfera de competência do Ministério da Economia e uma das suas actividades predominantes respeita ao cadastro da propriedade, que interessa fundamentalmente ao funcionamento de serviços dependentes do Ministério das Finanças;

Considerando que convém, sempre que possível, arrumar melhor os diversos serviços do Estado;

Usando da faculdade conferida pela 1.ª parte do n.º 2.º do artigo 109.º da Constituição, o Governo decreta e eu promulgo, para valer como lei, o seguinte:

Artigo 1.º Passa a fazer parte do Ministério das Finanças, a partir de 1 de Julho de 1948, o Instituto Geográfico e Cadastral.

Art. 2.º O Instituto Geográfico e Cadastral continuará a reger-se pelas leis e regulamentos actualmente em vigor.

Art. 3.º À autorização e pagamento de despesas extraordinárias respeitantes a levantamentos topográficos e avaliações de cadastro da propriedade rústica continuarão a aplicar-se as disposições a que se refere o artigo 9.º e seu § único do decreto-lei n.º 36:764, de 23 de Fevereiro de 1948.

Art. 4.º A 11.ª Repartição da Direcção Geral da Contabilidade Pública, em colaboração com o Instituto Geográfico e Cadastral, indicará, até 30 de Junho corrente, à 2.ª Repartição da mesma Direcção Geral, os saldos a transferir para o orçamento do Ministério das Finanças, levando em conta, na parte das dotações que permanecerem no orçamento em vigor do Ministério da Economia, os encargos contraídos e a contrair pelo Instituto Geográfico e Cadastral até 30 de Junho corrente, cuja liquidação e autorização de pagamento competirá à referida 11.ª Repartição.

Art. 5.º A transferência dos saldos para o orçamento do Ministério das Finanças, a que alude a primeira parte do artigo anterior, será levada a efeito mediante simples decreto regulamentar, referendado pelos Ministros das