

Assembleia Nacional

LEI DO ARRENDAMENTO URBANO

Projecto de Lei n.º __/09, de __ de _____ Versão Preliminar

Assembleia Nacional

Lei N.º __/09 De _____ de _____

O Decreto n.º 43 525, de 7 de Março de 1961 e o Código Civil constituem os Diplomas básicos reguladores do contrato de arrendamento urbano.

O regime do arrendamento urbano tem permanecido praticamente inalterado desde a entrada em vigor daqueles diplomas.

O Decreto n.º 43 525 regula o arrendamento dos prédios urbanos, tendo, porém, ressalvado a aplicação das disposições do Código Civil de 1867, quer gerais, quer próprias do contrato de locação, que o não contrariem.

A remissão intra-sistemática contida no n.º 1 do artigo 1.º do Decreto n.º 43 525 passou a considerar-se como feita para o Código Civil de 1966, entretanto aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47 344, de 25 de Novembro de 1966, tornado extensivo a Angola

por força da Portaria n.º 22 869, de 4 de Setembro de 1967.

O Decreto n.º 43 525 reconstituiu a unidade científica e sistemática do arrendamento urbano, incluindo as suas diversas modalidades.

Além de disposições liminares (cfr. os artigos 1.º a 7.º), o Decreto n.º 43 525 contém disposições gerais do contrato de arrendamento de prédios urbanos, que

correspondem aos artigos 8.º a 71.º, bem como disposições especiais aplicáveis aos arrendamentos para habitação (cfr. os artigos 72.º a 78.º), aos arrendamentos para comércio ou indústria (cfr. os artigos 79.º a 85.º) e aos arrendamentos para o exercício de profissão liberal (cfr. os artigos 86.º e 87.º).

O Decreto n.º 43 525 definiu ainda disposições de natureza processual, em matéria de despejo e de depósito de rendas, bem como disposições fiscais — entre as

quais sobressai, pela sua importância, a disposição que institui o dever de o senhorio

apresentar às repartições fiscais três exemplares do contrato de arrendamento reduzido a escrito particular — e disposições penais.

A matriz essencial do Decreto n.º 43 525 caracteriza-se por um inegável tratamento mais favorável concedido aos arrendatários habitacionais.

Enquanto admite amplamente a denúncia pelo arrendatário, o Decreto n.º 43 525

restringiu consideravelmente a faculdade de denúncia do senhorio, limitando-a às

hipóteses da denúncia para habitação ou para instalação de actividade económica que

exerça efectivamente por si mesmo e para a realização de obra ou restauro.

Página 3/57

09-01-2010/5:28 /lei_arrendamento_urbano.doc/PPG

Os artigos 52.º e 53.º instituíram, entre nós, o regime dos arrendamentos vinculativos, tornando-o aplicável às várias espécies do arrendamento urbano. Com a entrada em vigor do Código Civil, em 1 de Janeiro de 1968, sobrevieram algumas alterações de relevo no domínio do regime jurídico do arrendamento urbano.

O Código Civil estipulou a liberdade de fixação das rendas para o primeiro ou para

novos arrendamentos.

A denúncia por iniciativa do senhorio é, porém, muito restringida, conferindo aos

arrendamentos urbanos uma natureza não temporária (artigo 1095.º).

Para fazer face à depreciação monetária, o Código Civil admitiu a actualização das rendas, 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).

Com a proclamação da Independência Nacional, o Estado, através de nacionalizações e confiscos, chamou a si a titularidade da maioria dos imóveis então

existentes, assumindo assim os direitos e obrigações de locador que até aí vinham

sendo exercidos e cumpridos, na maioria dos casos, por particulares.

O artigo 1.º, n.º 1, da Lei n.º 43/76, de 19 de Junho, determinou a reversão em benefício do Estado, sem direito a qualquer indemnização, de todos os prédios de

habitação, ou partes destes, pertencentes a cidadãos, nacionais ou estrangeiros, que,

sem qualquer justificação, se tivessem ausentado do País por mais de quarenta e cinco

dias.

Através de reversão, aquisição ou construção, o Estado tornou-se titular de um importante património imobiliário.

O crescimento exponencial deste património determinou, entretanto, a necessidade do seu redimensionamento, através da venda de prédios urbanos destinados a habitação ou de partes deles, o que tem permitido realizar um tríplice

objectivo do Estado: a diminuição das despesas realizadas com a manutenção dos

prédios, uma gestão imobiliária mais eficiente e um aumento das receitas do Estado.

Deste modo, a Lei n.º 19/91, de 25 de Maio, determinou a alienação dos prédios

urbanos do Estado aos respectivos inquilinos, pessoas singulares ou colectivas, contanto que estas tenham nacionalidade angolana (cfr. o n.º 1 do artigo 5.º). Não obstante a venda de parte do património habitacional do Estado, subsistem ainda numerosos contratos de arrendamento celebrados entre o Estado e particulares, cuja disciplina jurídica suscita diversas aporias, tendo em conta o disposto no artigo 7.º do Decreto n.º 43 525 e no artigo 1083.º, n.º 2, alínea a), do Código Civil.

Página 4/57

09-01-2010/5:28 /lei_arrendamento_urbano.doc/PPG

A desactualização da legislação em vigor e a urbanização em crescimento rápido

determinam inelutavelmente a necessidade de uma intervenção legislativa no domínio

do arrendamento urbano.

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.

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 aos

governos provinciais.

Dada a importância do instituto do arrendamento urbano, é mister dar-lhe um tratamento coerente, suprimindo lacunas e contradições.

Urge igualmente garantir um maior número de alternativas no acesso à habitação,

uma maior e mais diversificada oferta, uma maior capacidade para a satisfação das

necessidades existentes e um maior e mais sustentado equilíbrio e estabilização do

mercado.

Em termos de política de habitação, é mister que o arrendamento se afigure como

uma alternativa eficaz à aquisição de casa própria.

Nestes termos, ao abrigo da alínea b) do artigo 88.º e da alínea i) do artigo 90.º,

ambos da Lei Constitucional, a Assembleia Nacional aprova a seguinte:

Página 5/57

09-01-2010/5:28 /lei_arrendamento_urbano.doc/PPG

Lei do Arrendamento Urbano

CAPÍTULO I

Do Arrendamento Urbano em Geral

SECÇÃO I

Princípios gerais

Artigo 1.º

(Objecto)

1. A presente lei regula o arrendamento de prédios urbanos, sem prejuízo das disposições do Código Civil, quer gerais, quer próprias do contrato de locação, que a não contrariem.

2. A presente lei não se aplica:

a) aos arrendamentos de prédios do Estado;

b) aos arrendamentos para habitação não permanente em praias, termas ou outros

lugares de vilegiatura, ou para outros fins especiais transitórios;

c) aos arrendamentos de casa habitada pelo senhorio, por período correspondente

à ausência temporária deste;

d) aos arrendamentos de espaços não habitáveis para afixação de publicidade, armazenagem, estacionamento 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, indústria ou exercício de profissão liberal;

e) aos arrendamentos sujeitos a legislação especial.

3. Aos arrendamentos e subarrendamentos referidos nas alíneas a) a d) do n.º 2 do

presente artigo aplica-se o regime geral da locação civil, bem como o disposto no artigo

3.º, artigo 4.º, artigo 6.º, artigo 22.º, artigo 24.º, artigo 28.º, artigo 52.º a artigo 57.º,

artigo 87.º a artigo 89.º, artigo 97.º a artigo 99.º, artigo 102.º e artigo 103.º do presente

diploma, com as devidas adaptações.

4. Aos arrendamentos referidos na alínea e) do n.º 2 do presente artigo aplica-se,

também, o regime geral da locação civil.

Página 6/57

09-01-2010/5:28 /lei_arrendamento_urbano.doc/PPG

Artigo 2.º

(Noção)

Arrendamento urbano é o contrato pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de um prédio urbano, no todo ou em parte,

mediante retribuição.

Artigo 3.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 a avaliação de acordo com o disposto no artigo 568.º e seguintes do Código de Processo Civil.

Artigo 4.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.
3. O disposto no nº 2 é aplicável às acções de despejo propostas já na vigência do presente diploma, embora o contrato de arrendamento seja de pretérito.

Artigo 5.º

(Arrendamento com pluralidade de fins)

Quando um prédio urbano for arrendado para fins diferentes sem subordinação de uns a outros, observar-se-á, relativamente a cada um deles, o regime respectivo, podendo ser decretado o despejo de uma parte arrendada para determinado fim e manter-se o da parte destinada a outro fim, determinando-se o valor da parte supérstite do contrato de harmonia com os critérios estabelecidos no n.º 2 do artigo 3.º.

Página 7/57

09-01-2010/5:28 /lei_arrendamento_urbano.doc/PPG

Artigo 6.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 7.º

(Direito de representação das associações de inquilinos)

As associações de inquilinos, constituídas nos termos da Lei n.º 14/91, de 11 de Maio, quando expressamente autorizadas pelos interessados, gozam de legitimidade para assegurar a defesa judicial dos seus membros em questões relativas à habitação.

SECÇÃO II

Da Formação do Contrato

Artigo 8.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 comércio, indústria ou exercício de profissão liberal.
3. No caso previsto no n.º 1, a inobservância da forma escrita só pode ser suprida pela exibição do recibo de renda.
4. No caso previsto na 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.

Página 8/57

09-01-2010/5:28 /lei_arrendamento_urbano.doc/PPG

Artigo 9.º

(Arrendamentos sujeitos a registo)

Estão sujeitos a registo os arrendamentos por mais de seis anos, bem como as respectivas transmissões e sublocações, quando permitidas.

Artigo 10.º

(Conteúdo)

1. Do contrato de arrendamento urbano deve constar:
 - a) a identidade das partes, através da indicação do nome completo, estado, naturalidade, residência e número fiscal de contribuinte;
 - b) a identificação e localização do prédio arrendado, ou da sua parte, com referência à rua, número de polícia, bairro, comuna, município, província e número de artigo matricial;
 - c) o fim a que se destina o arrendamento;
 - d) o prazo do arrendamento;
 - e) o quantitativo da renda;
 - f) a data da celebração do contrato.
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 e, se os houver, dos locais 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 omissa;
 - 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) a existência de regulamento da propriedade horizontal, se o houver;
h) quaisquer outras cláusulas facultadas por lei ou pretendidas pelas partes.

3. Salvo o disposto no artigo seguinte, a falta de algum ou alguns dos elementos

referidos nos n.º 1 e n.º 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.

Página 9/57

09-01-2010/5:28 /lei_arrendamento_urbano.doc/PPG

4. Deve ser anexado ao contrato e assinado pelas partes o regulamento da propriedade horizontal, se o houver, 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 n.º 2 do artigo 1043.º do Código

Civil.

5. Aos contratos de arrendamento que, sem prévia negociação individual, os proponentes ou destinatários indeterminados se limitem a subscrever ou a aceitar, bem

como às cláusulas inseridas em contratos individualizados cujo conteúdo, previamente

elaborado, o destinado não pode influenciar, é ainda aplicável o disposto na lei sobre

as cláusulas gerais dos contratos, nomeadamente a Lei n.º 4/03, de 18 de Fevereiro.

Artigo 11.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 por licença de utilização,

emitida pela autoridade administrativa competente, mediante vistoria realizada menos

de seis 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 antecedência mínima requerida por lei.

3. A mudança de finalidade no sentido de permitir arrendamentos comerciais deve

ser sempre previamente autorizada pela autoridade administrativa competente, seja

através de nova licença, seja por averbamento à anterior.

4. A existência de 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 da alínea c) do n.º 2 do artigo 10.º, não podendo ser

celebrado qualquer contrato de arrendamento sem essa menção.

5. A inobservância do disposto nos n.º 1, n.º 2 ou n.º 3, por causa imputável ao senhorio, determina a sujeição do mesmo a uma multa não inferior a três meses de

renda, salvo quando a falta de licença se fique a dever a atraso que não lhe seja

imputável.

6. O arrendamento não habitacional de locais licenciados apenas para a habitação é

nulo, sem prejuízo, sendo esse o caso, da aplicação da sanção prevista no n.º 5 do

presente artigo.

Página 10/57

09-01-2010/5:28 /lei_arrendamento_urbano.doc/PPG

SECÇÃO III

Do Prazo do Contrato

Artigo 12.º

(Prazo supletivo)

O prazo do arrendamento urbano é de seis meses, se outro não for determinado

por lei, convencionado pelas partes ou estabelecido pelos usos.

Artigo 13.º

(Duração máxima)

A duração máxima do arrendamento urbano é de trinta anos, considerando-se reduzido a este limite quando estipulado prazo superior ou contrato perpétuo.

SECÇÃO IV

Das Obras

Artigo 14.º

(Tipos de obras)

1. Nos prédios urbanos, e para efeitos da aplicação do disposto no 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 arrendado e suas dependências;

b) as obras impostas pela Administração Pública nos termos da lei aplicável, que

visem conferir ao prédio arrendado as características apresentadas aquando da

concessão da licença de utilização;

c) em geral, as obras destinadas a manter o prédio arrendado nas condições requeridas pelo fim do contrato e existentes à data da sua celebração.

3. São obras de conservação extraordinária:

a) as obras cuja execução se torne necessária para corrigir ou suprimir vício ou defeito de construção do prédio arrendado, bem como vício ou defeito provocado por caso fortuito ou de força maior;

Página 11/57

09-01-2010/5:28 /lei_arrendamento_urbano.doc/PPG

b) em geral, as obras cuja execução se torne necessária para corrigir ou suprimir defeito ou vício que não seja imputável a acção ou omissão ilícita perpetrada pelo senhorio, contanto que o valor de tais obras ultrapasse, 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 n.º 2 e n.º 3 anteriores.

Artigo 15.º

(Obras de conservação ordinária)

1. As obras de conservação ordinária estão a cargo do senhorio, sem prejuízo do

disposto no artigo 1043.º do Código Civil e no artigo 6.º do presente diploma.

2. A realização das obras referidas no número anterior dá lugar à actualização das

rendas regulada nos artigos 46.º e 47.º.

Artigo 16.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 autoridade administrativa 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 nos artigos 46.º e 47.º.

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

Artigo 17.º

(Depósito da actualização das rendas)

1. Se, depois de notificado pela autoridade administrativa competente, o senhorio

não iniciar, dentro do prazo fixado na notificação, as obras de conservação ordinária

que legalmente estejam a seu cargo, tem o arrendatário direito de depositar, nos

termos do artigo 30.º, à ordem do senhorio, a parte da renda correspondente à actualização referida no artigo 46.º.

2. O depósito só pode ser levantado pelo senhorio mediante a apresentação de documento no qual conste uma declaração da autoridade administrativa competente

que confirme a conclusão das obras.

Página 12/57

09-01-2010/5:28 /lei_arrendamento_urbano.doc/PPG

3. Quando, nos termos do artigo 18.º ou artigo 21.º, as obras em falta sejam realizadas pelo próprio inquilino ou pela autoridade administrativa competente, 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 18.º

(Execução de obras pelo arrendatário)

1. Se o senhorio não realizar, no prazo que tiver sido fixado pela autoridade administrativa competente, as obras de conservação ou beneficiação que estejam a seu cargo e exigidas pelo fim ou fins a que o prédio arrendado se destina, pode o

arrendatário fazê-las ou mandar fazê-las por conta daquele.

2. No caso previsto no número anterior, o arrendatário deve obter previamente, junto

da autoridade administrativa competente, um orçamento do respectivo custo, a comunicar ao senhorio, por escrito, e que representa o valor máximo pelo qual este é

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.

Artigo 19.º

(Reparações ou outras despesas urgentes)

1. Se o senhorio estiver em mora quanto à obrigação de fazer reparações ou outras despesas, e umas e outras, pela sua urgência, se não se compadecerem com as

delongas do procedimento judicial, tem o arrendatário a possibilidade de fazê-las ou

mandá-las fazer extrajudicialmente, com direito ao seu reembolso pelos meios ordinários, ficando livre ao senhorio o direito de discutir a necessidade, urgência e o

custo das obras.

2. Quando a urgência, não consinta qualquer dilação, o locatário pode fazer as reparações ou despesas também com direito de reembolso, independentemente de

mora do locador, contando que o avise ao mesmo tempo.

Página 13/57

09-01-2010/5:28 /lei_arrendamento_urbano.doc/PPG

Artigo 20.º

(Reembolso do arrendatário)

Quando o arrendatário execute as obras ao abrigo dos artigos 18.º e 19.º, e enquanto não estiver integralmente reembolsado das despesas efectuadas e respectivos juros, acrescidos de 10% destinados a despesas de administração, apenas

é obrigado a pagar ao senhorio 30% da renda vigente à data da notificação ao senhorio

para a execução das referidas obras.

Artigo 21.º

(Execução administrativa)

1. Os governos provinciais podem decretar a realização de obras coercivas, procedendo ao despejo administrativo, ocupando o prédio ou fogos, total ou parcialmente, até ao período de um ano após a data da conclusão das obras.

2. Sem prejuízo do disposto no presente diploma, a execução administrativa de obras em prédios arrendados está sujeita a legislação especial.

3. Na falta de pagamento voluntário das despesas implicadas pela execução administrativa referida no presente artigo, o governo provincial que a haja realizado

deve proceder à respectiva cobrança coerciva.

4. Para efeitos do disposto no n.º 3, tem força de título executivo a certidão passada

pelos serviços competentes dos governos provinciais de onde conste o quantitativo

global das despesas em dívida.

5. 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

18º e, até integral reembolso, as rendas vincendas.

Página 14/57

09-01-2010/5:28 /lei_arrendamento_urbano.doc/PPG

SECÇÃO V

Da Renda

Subsecção I

Disposições Gerais

Artigo 22.º

(Fixação do valor da renda em moeda nacional)

1. O quantitativo da renda deve ser fixado em moeda nacional.

2. Sem prejuízo da validade do contrato, é nula a cláusula pela qual se convencione

o pagamento da renda em moeda específica ou em moeda estrangeira.

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

contrato. [ou segundo o câmbio do dia e do lugar do pagamento da renda?

Esta

solução impediria os efeitos que sobre o montante da renda poderá ter a desvalorização do Kwanza]

Artigo 23.º

(Fixação do valor da renda em moeda estrangeira)

1. Não obstante o disposto no artigo 22.º, nos arrendamentos celebrados com pessoas não residentes cambiais, a renda pode ser fixada em moeda estrangeira.

2. Para os efeitos do disposto no número anterior, consideram-se não residentes as

pessoas enumeradas no n.º 2 do artigo 4.º da Lei n.º 5/97, de 27 de Junho.

Artigo 24.º

(Vencimento)

1. Na falta de convenção em contrário, se as rendas estiverem em correspondência

com os meses do calendário gregoriano, a primeira vencer-se-á no momento da

celebração do contrato e cada uma das restantes no primeiro dia útil do mês imediatamente anterior àquele a que diga respeito.

2. Se as rendas não estiverem em correspondência com os meses do calendário

gregoriano, aplicar-se-á o disposto no artigo 1039.º do Código Civil.

Página 15/57

09-01-2010/5:28 /lei_arrendamento_urbano.doc/PPG

Artigo 25.º

(Obrigação de pagar as rendas até à restituição do prédio)

A renda, mesmo depois de findo ou resolvido o contrato, é sempre devida pelo arrendatário, ou por quem em seu lugar ocupa o prédio, até à efectiva restituição deste

ao senhorio.

Artigo 26.º

(Lugar do pagamento)

O pagamento da renda deve ser efectuado no domicílio do arrendatário à data do

vencimento, se as partes ou os usos não fixarem outro regime.

Artigo 27.º

(Mora do arrendatário)

1. Constituindo-se o arrendatário em mora, o senhorio tem o direito de exigir, além

das rendas em atraso, uma indemnização igual ao valor do que for devido.

2. Cessa o direito à indemnização ou à resolução do contrato, se o arrendatário fizer

cessar a mora no prazo de oito dias a contar do seu começo.

3. Enquanto não forem cumpridas as obrigações a que o n.º 1 se refere, o senhorio

tem o direito de recusar o recebimento das rendas seguintes, as quais são consideradas em dívida para todos os efeitos.

4. O recebimento de novas rendas não priva o senhorio do direito à resolução do

contrato ou à indemnização referida, com base nas prestações em mora.

Artigo 28.º

(Antecipação de renda)

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.

Página 16/57

09-01-2010/5:28 /lei_arrendamento_urbano.doc/PPG

Subsecção II

Do Depósito de Rendas

Artigo 29.º

(Depósito)

O arrendatário pode depositar a renda:

a) quando ocorram os pressupostos da consignação em depósito, isto é, nos casos

em que, sem culpa sua, não possa efectuar a prestação ou não possa fazê-lo com segurança por qualquer motivo relativo à pessoa do senhorio ou quando este esteja em mora;

b) quando lhe seja permitido fazer cessar a mora, e o senhorio recuse receber a

renda, o que poderá fazer no prazo de oito dias a contar do seu início nos termos previstos no n.º 2 do artigo 27.º;

c) quando lhe seja permitido fazer caducar o direito à resolução por falta de pagamento da renda, o que sucede quando o locatário, até à contestação da acção de despejo, pague ou deposite as somas devidas e a indemnização prevista no n.º 1 do artigo 27.º;

d) quando esteja pendente acção de despejo, devendo o arrendatário pagar ou depositar, na pendência dessa acção, as rendas vencidas nos termos gerais, sob pena de despejo imediato.

Artigo 30.º

(Termos do depósito)

1. O depósito é feito no Banco de Poupança e Crédito, perante um documento em dois exemplares, assinado pelo arrendatário ou por outrem, em seu nome, e do qual constem:

a) a identidade do senhorio e do arrendatário;

b) a identificação e localização do prédio, ou parte de prédio, arrendado;

c) o quantitativo da renda;

d) o período de tempo a que a renda diz respeito;

e) o motivo por que se pede o depósito.

2. Um dos exemplares do documento referido no número anterior fica em poder do

Banco de Poupança e Crédito, cabendo o outro ao depositante, com o lançamento de

ter sido efectuado o depósito.

3. O depósito fica à ordem do Tribunal Provincial da situação do prédio ou, quando

efectuado na pendência da acção de despejo, do respectivo tribunal.

Página 17/57

09-01-2010/5:28 /lei_arrendamento_urbano.doc/PPG

Artigo 31.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 32.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 primeira instância, ainda que não tenha ficado traslado.

Artigo 33.º

(Impugnação do depósito)

1. A impugnação do depósito deve ocorrer no prazo de catorze 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 catorze 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.

Página 18/57

09-01-2010/5:28 /lei_arrendamento_urbano.doc/PPG

Artigo 34.º

(Levantamento do depósito pelo senhorio)

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

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

Artigo 35.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.

3. Quando não seja feita a prova referida no n.º 2, o senhorio apenas tem direito às rendas, podendo o arrendatário levantar o restante à custa daquele.

Artigo 36.º

(Falsidade da declaração do depósito)

Se o senhorio declarar falsamente, por escrito, que não impugnou o depósito nem o pretende impugnar, a fim de levantar as quantias depositadas, a impugnação fica sem efeito, incorrendo o senhorio em multa equivalente ao dobro da quantia depositada, sem prejuízo da responsabilidade penal correspondente ao crime de falsas declarações.

Página 19/57

09-01-2010/5:28 /lei_arrendamento_urbano.doc/PPG

Subsecção III

Da Actualização de rendas

Artigo 37.º

(Regra geral)

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

2. O disposto no número anterior não impede que partes, no decurso da vigência do contrato, estipulem um novo montante de renda.

Artigo 38.º

(Casos de actualização)

1. As rendas podem sofrer actualizações nos seguintes casos:

a) por aplicação dos coeficientes legais anualmente aprovados pelo Governo para

os diversos tipos de arrendamento, nos termos do artigo 39.º;

b) por convenção das partes, nos contratos de arrendamento para habitação celebrados sob o regime de renda livre, bem como nos arrendamentos destinados ao comércio, indústria ou exercício de profissão liberal em que tenha

sido estipulado um prazo de duração efectiva superior a 5 anos ou quando não tenha sido convencionado qualquer prazo;

c) quando o senhorio tenha sido compelido administrativamente a realizar obras de

conservação extraordinária ou de beneficiação;

d) nos arrendamentos para habitação, quando o arrendatário seja proprietário de

imóvel no município em que reside, desde que esse imóvel possa satisfazer as suas necessidades habitacionais imediatas.

2. No caso previsto na alínea c) do número anterior, o senhorio pode proceder a um

aumento de renda correspondente, por mês, a um duodécimo do produto resultante da

aplicação da taxa das rendas condicionadas ao custo total das obras.

Artigo 39.º

(Coeficientes de actualização)

1. Os coeficientes de actualização de rendas dos diversos tipos de arrendamento são aprovados anualmente por decreto executivo conjunto dos Ministros das Finanças e do Urbanismo e Habitação.

Página 20/57

09-01-2010/5:28 /lei_arrendamento_urbano.doc/PPG

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 no consumidor, sem habitação, e correspondente aos últimos doze meses para os quais existam valores disponíveis à

data de 31 de Agosto, determinados pelo Instituto Nacional de Estatística.

3. O decreto executivo conjunto referido no n.º 1 do presente artigo deve ser publicado no mês de Outubro do ano anterior a que respeita.

Artigo 40.º

(Nova renda)

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

2. A nova renda considera-se aceite quando o arrendatário não discorde nos termos do artigo 42.º e no prazo nele fixado.

Artigo 41.º

(Periodicidade das actualizações)

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 de 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 42.º

(Não aceitação pelo arrendatário)

1. O arrendatário pode recusar a nova renda indicada nos termos do artigo 40º, n.º

1, com base em erro nos factos relevantes ou na aplicação da lei.

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

Página 21/57

09-01-2010/5:28 /lei_arrendamento_urbano.doc/PPG

3. O senhorio, no prazo de quinze dias contados da recepção da comunicação de

recusa, pode rejeitar o montante indicado pelo arrendatário através de comunicação escrita a este endereçada.

4. Se o senhorio não se pronunciar ou se o fizer preterindo as formalidades legais, ter-se-á por aceite o montante indicado pelo arrendatário.

Artigo 43.º

(Denúncia do contrato por não aceitação do aumento de renda)

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 44.º

(Recurso a comissão especial)

1. Quando o senhorio rejeite o montante indicado, nos termos do artigo 42.º, n.º 3, o

arrendatário pode, nos quinze dias subsequentes à recepção da comunicação de

rejeição, requerer a fixação definitiva do aumento devido a uma comissão especial,

cujas composição e forma de funcionamento são definidas por decreto executivo conjunto dos Ministros das Finanças, da Justiça e do Urbanismo e Habitação.

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 artigo

no seguinte.

Artigo 45.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% 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.

Página 22/57

09-01-2010/5:28 /lei_arrendamento_urbano.doc/PPG

Artigo 46.º

(Actualização por obras)

1. O senhorio que haja sido compelido administrativamente a realizar obras de conservação ordinária ou extraordinária do prédio, pode exigir do arrendatário um

aumento de renda correspondente, por mês, a um duodécimo do produto resultante da

aplicação da taxa da renda condicionada 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 para o cálculo das actualizações anuais previstas no artigo 39.º e seguintes.

3. O disposto no presente artigo não preclui a possibilidade do acordo referido no artigo seguinte.

Artigo 47.º

(Obras realizadas por acordo)

1. Quando as obras sejam realizadas por acordo das partes, pode ser livremente

estipulado entre elas um aumento de renda compensatório.

2. A nova renda acordada e uma referência às obras realizadas, com indicação do

seu custo, devem constar de aditamento escrito ao contrato de arrendamento.

SECÇÃO VI

Das Obrigações do Senhorio e do Arrendatário

Artigo 48.º

(Enumeração geral das obrigações)

Sem prejuízo das obrigações previstas na presente lei e nos artigos 1031.º a 1046.º do Código Civil, o senhorio e o arrendatário respondem por todas as obrigações

a que se sujeitaram no contrato e que não ofendam quaisquer disposições legais de

carácter imperativo.

Página 23/57

09-01-2010/5:28 /lei_arrendamento_urbano.doc/PPG

SECÇÃO VII

Dos Encargos e das Despesas

Artigo 49.º

(Noção de encargos e despesas)

1. Para os efeitos do disposto na presente secção, consideram-se encargos, entre

outros, os impostos, designadamente o imposto predial urbano, os prémios de seguros,

a taxa de saneamento e as exigências administrativas relativas ao asseio ou beleza do

prédio arrendado.

2. As despesas referentes à administração, conservação e fruição de partes comuns

do edifício e aos serviços de interesse comum incluem, entre outros, a limpeza das

escadas do prédio, o serviço de manutenção de ascensores e a portaria.

Artigo 50.º

(Princípio geral)

1. As partes estipulam por escrito o regime dos encargos e despesas, aplicando-se,

na falta de estipulação em contrário, o disposto nos números seguintes.

2. Os encargos relativos ao prédio arrendado ficam a cargo do senhorio.

3. As despesas correntes respeitantes ao fornecimento de bens e serviços relativos ao local arrendado correm por conta do arrendatário.
4. No arrendamento de fracção autónoma, as despesas referentes à administração, conservação e fruição de partes comuns do edifício e aos serviços de interesse comum, correm por conta do senhorio.
5. Os encargos e despesas devem ser contratados em nome de quem for responsável pelo seu pagamento.
6. Sendo o arrendatário responsável por um encargo ou despesa contratado em nome do senhorio, deve este apresentar, no prazo de um mês, o comprovativo do pagamento feito.
7. No caso previsto no n.º 5 do presente artigo, a obrigação do arrendatário vence-se no prazo de oito dias a contar da data da apresentação do comprovativo do pagamento feito, devendo ser cumprida simultaneamente com a renda subsequente.
8. Se as partes acordarem uma quantia fixa mensal a pagar por conta dos encargos e despesas, os acertos são feitos semestralmente.

Página 24/57

09-01-2010/5:28 /lei_arrendamento_urbano.doc/PPG

Artigo 51.º

(Requisitos do acordo)

1. O acordo referido no n.º 1 do artigo 50.º deve, sob pena de nulidade, constar do texto escrito do contrato de arrendamento ou de um aditamento, também escrito, e assinado pelo arrendatário.
2. Tratando-se de arrendamento de fracção autónoma, o acordo deve ainda, sob pena de nulidade:
 - a) reportar-se a edifícios cujas fracções autónomas se encontrem nas condições referidas no artigo 1415.º do Código Civil, devidamente constituídos em propriedade horizontal;
 - b) especificar, dentro dos limites fixados no artigo 1424.º do Código Civil, quais as despesas a cargo do arrendatário.
3. A nulidade do acordo não prejudica a validade das restantes cláusulas do contrato de arrendamento ou do aditamento.

SECÇÃO VIII

Do Subarrendamento

Artigo 52.º

(Proibição de cedência a outrem do gozo do prédio arrendado)

Constitui obrigação do arrendatário não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial do prédio arrendado por meio de cessão onerosa ou gratuita da sua posição

jurídica, subarrendamento ou comodato, excepto se a lei o permitir ou o senhorio o autorizar.

Artigo 53.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.
3. O mero conhecimento pelo senhorio da existência do subarrendamento não significa a sua ratificação nem equivale à autorização tácita.

Página 25/57

09-01-2010/5:28 /lei_arrendamento_urbano.doc/PPG

Artigo 54.º

(Limite da renda nos subarrendamentos)

1. O arrendatário não pode cobrar do subarrendatário renda superior à devida por força do contrato de arrendamento, acrescida de 20 por cento no subarrendamento total e 10 por cento no parcial.
2. O incumprimento do disposto no número anterior constitui fundamento de resolução do contrato pelo senhorio, sem prejuízo da responsabilidade penal do arrendatário correspondente ao crime de especulação.

Artigo 55.º

(Comunicação)

1. Obtida a autorização para subarrendar o prédio, deve o arrendatário comunicar ao senhorio, no prazo de quinze dias, a celebração do subarrendamento autorizado.
2. A comunicação referida no número anterior deve ser realizada por forma escrita.
3. O senhorio não pode resolver o contrato de arrendamento com fundamento em falta da comunicação da realização do subarrendamento, se ele reconhecer o subarrendatário enquanto tal ou se a comunicação a que se refere o n.º 1 do presente artigo for feita por escrito pelo subarrendatário.

Artigo 56.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 57.º

(Direitos do senhorio em relação ao subarrendatário)

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

2. A sub-rogação prevista no número anterior é realizada mediante notificação judicial avulsa nos termos do artigo 261º do Código de Processo Civil, devendo ser

dirigida ao arrendatário e ao subarrendatário.

Página 26/57

09-01-2010/5:28 /lei_arrendamento_urbano.doc/PPG

3. Considerando-se resolvido o arrendamento inicial e passando o subarrendatário a

arrendatário directo, são aplicáveis as cláusulas relativas ao subarrendamento.

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

directo.

SECÇÃO IX

Do Direito de Preferência do Arrendatário

Artigo 58.º

(Regra geral)

1. O arrendatário de prédio urbano ou de sua fracção autónoma, quer se trate de

arrendamento de duração indeterminada, quer de arrendamento com prazo certo, tem

direito de preferência:

a) na compra e venda ou na dação em cumprimento do local arrendado há mais de

três anos;

b) na celebração de novo contrato de arrendamento, em caso de caducidade do

seu contrato por ter cessado o direito ou terem findado os poderes legais de administração com base nos quais o contrato fora celebrado.

2. O direito previsto na alínea b) do número anterior existe enquanto não for exigível

a restituição do prédio, nos termos do artigo 1053.º do Código Civil.

Artigo 59.º

(Pluralidade de preferentes)

Sendo dois ou mais os preferentes, aplicar-se-á o disposto no artigo 419.º do Código Civil.

Artigo 60.º

(Gradação)

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

Código Civil.

Página 27/57

09-01-2010/5:28 /lei_arrendamento_urbano.doc/PPG

Artigo 61.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 X

Da Cessação do Contrato

Subsecção I

Disposições comuns

Divisão I

Normas gerais

Artigo 62.º

(Cessação do arrendamento)

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

Artigo 63.º

(Imperatividade)

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

Artigo 64.º

(Meios para a cessação do arrendamento)

1. Nos casos em que a lei não exija o recurso à via judicial para fazer cessar o arrendamento, a cessação deste pode ser efectuada 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.

Página 28/57

09-01-2010/5:28 /lei_arrendamento_urbano.doc/PPG

Divisão II

Interpelação

Artigo 65.º

(Interpelação)

1. Quando o senhorio ou o 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 interpelação pode ser realizada através das seguintes formas:

a) por citação, quando seja exigida acção judicial;

b) por notificação judicial avulsa, nomeadamente nos casos de denúncia pelo senhorio de um contrato de duração limitada;

c) por comunicação escrita.

3. O reconhecimento, pelo arrendatário, do facto jurídico que conduz à cessação do

arrendamento, seja pela aposição de escritos, seja por documento por ele assinado,

produz os efeitos da interpelação.

Artigo 66.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 prédio arrendado 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 n.º 3, 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.

5. A recusa do inquilino em mostrar o local arrendado pode ser superada através da

acção judicial para suprimento do consentimento.

Página 29/57

09-01-2010/5:28 /lei_arrendamento_urbano.doc/PPG

Divisão III

Acção de despejo

Artigo 67.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.

3. A acção de despejo não pode ser intentada no caso em que o senhorio pretenda

invocar a nulidade ou anulabilidade do contrato de arrendamento, aplicando-se neste

caso as disposições gerais de direito.

Artigo 68.º

(Forma do processo)

A acção de despejo, na sua fase declarativa, segue os termos do processo sumário, com as seguintes alterações:

a) para além do pedido de cessação do arrendamento e ou da efectivação da cessação do mesmo, pode ainda ser formulado na acção de despejo o pedido de condenação do réu no pagamento de rendas vencidas ou vincendas, ou de indemnização;

b) o réu é citado para contestar dentro de oito dias, sob pena de ser condenado no pedido;

c) o réu, ao contestar, pode deduzir em reconvenção o seu direito a benfeitorias ou

a uma indemnização, desde que tal direito seja legalmente fundado;

d) se for deduzida alguma excepção ou se o réu tiver deduzido reconvenção, pode

o autor, nos oito dias subsequentes à notificação do oferecimento da contestação ou ao momento em que ela se considera efectuada, responder o que se lhe oferecer;

e) o despacho saneador, a especificação e o questionário devem ser elaborados

dentro de cinco dias a contar da data do oferecimento do último articulado;

f) o prazo para reclamar contra a especificação e o questionário é de dois dias;

Página 30/57

09-01-2010/5:28 /lei_arrendamento_urbano.doc/PPG

g) a audiência de discussão e julgamento deve ser realizada no prazo de cinco dias;

h) a sentença é proferida dentro dos oito dias subsequentes à realização da audiência de discussão e julgamento.

Artigo 69.º

(Recursos)

1. A acção de despejo admite sempre recurso para o Tribunal Supremo, independentemente do valor da causa.

2. A garantia de recurso independentemente do valor da causa só é aplicável à fase

declarativa da acção de despejo.

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

Artigo 70.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 cumprimentos 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 a importância da indemnização devida, 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 71.º

(Incidente de despejo imediato)

1. O incidente de despejo imediato com fundamento na falta de pagamento das rendas vencidas na pendência da acção de despejo, a que se refere o artigo

70.º,

obedece à seguinte tramitação:

a) requerimento do senhorio ao tribunal;

b) notificação do arrendatário para responder, querendo;

c) resposta do arrendatário no prazo de 5 dias a contar da notificação, podendo depositar, neste prazo, as rendas em mora e a respectiva indemnização;

d) decisão do juiz.

Página 31/57

09-01-2010/5:28 /lei_arrendamento_urbano.doc/PPG

2. Se o arrendatário fizer prova documental do pagamento das rendas vencidas na

pendência da acção de despejo e da respectiva indemnização, no prazo referido na

alínea c) do número anterior, caduca o direito de o senhorio pedir o despejo imediato.

3. Quando o incidente de despejo imediato seja suscitado perante o Tribunal Supremo, por motivo de recurso, deverá ser este tribunal a decidir da sua procedência.

Artigo 72.º

(Mandado de despejo)

1. O senhorio pode requerer que se passe mandado para execução do despejo, quando o arrendatário não entregue o prédio na data fixada na sentença.
2. O requerente deve pôr a 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 imediatamente 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 73.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:
 - a) quando o detentor não tenha sido citado para a acção e exhibir:
 - (i) título de arrendamento ou de outro gozo legítimo do prédio, emanado do exequirente, ou
 - (ii) título de subarrendamento ou de cessão da posição contratual, emanado do executado, e documento comprovativo de o senhorio ter especialmente autorizado o subarrendamento ou a cessão, ou de o senhorio ter reconhecido o subarrendatário ou cessionário como tal.
 - b) quando, independentemente do fundamento, seja decretado o despejo de prédios ocupados pelo Estado, por outras pessoas colectivas públicas [propomos a supressão da referência a organismos corporativos ou de coordenação económica, tendo em conta que o Estado corporativo desapareceu com a conquista da Independência Nacional] ou por pessoas colectivas que se proponham fins humanitários ou de beneficência, assistência ou educação, caso em que o juiz fixará na sentença um prazo razoável, não excedente a seis meses, para a desocupação do prédio.
3. Deve ser lavrada certidão das ocorrências referidas na alínea a) do n.º 2 do presente artigo, juntando-se os documentos exibidos e advertindo-se o detentor do ónus previsto 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 n.º 4 devem ser apresentados os documentos disponíveis decidindo o juiz, sumariamente, ouvido o senhorio, se a suspensão é

mantida ou o mandado é executado.

Artigo 74.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. No caso referido no n.º 1 do presente artigo, aplica-se o disposto no n.º 3, n.º 4 e

n.º 5 do artigo 73.º.

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.

Página 33/57

09-01-2010/5:28 /lei_arrendamento_urbano.doc/PPG

Subsecção II

Da Cessação por Acordo das Partes

Artigo 75.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.

3. A revogação real, materializada na entrega do prédio arrendado ao senhorio, dispensa a redução a escrito.

Subsecção III

Da Resolução

Artigo 76.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 77.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;

Página 34/57

09-01-2010/5:28 /lei_arrendamento_urbano.doc/PPG

d) fazer 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 do artigo

1043.º do Código Civil ou do artigo 6.º do presente diploma;

e) dar hospedagem a mais de três pessoas das mencionadas no n.º 3 do artigo 89.º, quando não seja esse o fim para que o prédio foi arrendado, ou violar cláusula contratual estabelecida nos termos da alínea b) do n.º 1 do mesmo artigo;

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

54.º, n.º 1, do presente diploma;

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 determinam 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, devidamente comprovados;

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 permanecer no prédio o cônjuge, pessoa que viva com o arrendatário em união de facto ou parente em linha recta do arrendatário ou outros familiares dele, desde que, neste último caso, com ele convivessem há mais de uma ano.

Artigo 78.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.

Página 35/57

09-01-2010/5:28 /lei_arrendamento_urbano.doc/PPG

3. A violação do contrato deve qualificar-se como instantânea, quando a conduta

violadora for uma só, realizada ou executada em dado momento temporal, embora os

seus efeitos permaneçam ou se protraíam no tempo.

4. A violação do contrato só deve ter-se como continuada, quando o processo de violação do contrato se mantenha em aberto, alimentado pela conduta persistente do arrendatário.

Subsecção IV

Da Caducidade

Artigo 79.º

(Caducidade)

1. Sem prejuízo do disposto em 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 104.º.

Artigo 80.º

(Caducidade por expropriação por utilidade pública)

1. A caducidade do contrato em consequência de expropriação por utilidade pública

obriga o expropriante a indemnizar o arrendatário.

2. O arrendamento para habitação e o arrendamento para comércio, indústria ou

exercício de profissão liberal são considerados encargos autónomos para efeito de

indemnização dos arrendatários.

3. O inquilino habitacional obrigado a desocupar o fogo em consequência de caducidade do arrendamento resultante de expropriação pode optar entre uma habitação cujas características, designadamente de localização e renda, sejam semelhantes às da anterior ou por indemnização satisfeita de uma só vez.

4. Na fixação da indemnização a que se refere o n.º 3 atender-se-á ao valor do fogo,

ao valor das benfeitorias realizadas pelo arrendatário e à relação entre as rendas

pagas por este e as praticadas no mercado.

Página 36/57

09-01-2010/5:28 /lei_arrendamento_urbano.doc/PPG

5. Na indemnização respeitante a arrendamento para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal atender-se-á às despesas relativas à nova instalação,

incluindo os referenciais de renda que o arrendatário irá pagar, e aos prejuízos resultantes do período de paralisação da actividade, necessária para a transferência,

calculada nos termos gerais de direito.

Subsecção V

Da denúncia

ARTIGO 81.º

(Denúncia)

1. O arrendatário 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 82.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;

b) quando necessite do prédio para nele construir a sua residência ou dos seus descendentes em 1.º grau;

c) quando se proponha ampliar o prédio ou construir novos edifícios de modo a aumentar o número de locais arrendáveis e disponha do respectivo plano de massas aprovado pelo serviço competente do governo provincial;

d) quando o prédio esteja degradado e não se mostre aconselhável, sob o aspecto

técnico ou económico, a respectiva beneficiação ou reparação e esteja aprovado

pelo serviço competente do governo provincial o respectivo plano de massas.

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

Página 37/57

09-01-2010/5:28 /lei_arrendamento_urbano.doc/PPG

Artigo 83.º

(Forma de denúncia)

1. A denúncia do senhorio deve ser feita em acção judicial, com a antecedência mínima de seis meses relativamente ao fim do prazo do contrato ou da sua renovação,

mas não obriga ao despejo enquanto não decorrerem três meses sobre a decisão

definitiva.

2. A antecedência mínima de seis meses exigida pelo n.º 1 é contada a partir da

data da propositura da acção de despejo.

3. A denúncia não é eficaz se acção de despejo for proposta com uma antecedência

inferior a seis meses.

Artigo 84.º

(Denúncia para habitação)

1. O direito de denúncia para habitação do senhorio depende, em relação a ele, da

verificação cumulativa dos seguintes requisitos:

a) ser proprietário, comproprietário ou usufrutuário do prédio arrendado há mais de

cinco anos, ou independentemente deste prazo, se o tiver adquirido por sucessão;

b) não ter, há mais de um ano, na comuna em que reside, casa própria ou arrendada que satisfaça as necessidades de habitação própria ou dos seus

descendentes em 1º grau.

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

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

Página 38/57

09-01-2010/5:28 /lei_arrendamento_urbano.doc/PPG

Artigo 85.º

(Indemnização e reocupação do prédio)

1. É devida ao arrendatário, pela desocupação do prédio para habitação do senhorio, uma indemnização correspondente a seis meses de renda à data do despejo.

2. Se o senhorio, desocupado o prédio, não o for habitar dentro de noventa dias, ou o tiver devoluto durante mais de um ano sem motivo de força maior, ou não permanecer nele durante dois anos, e bem assim se ele não tiver iniciado, dentro desse mesmo prazo, a obra justificativa da denúncia, o arrendatário despedido tem direito, além de indemnização fixada no número anterior, à importância correspondente a seis meses 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.

3. O disposto no n.º 2 não se aplica nos casos que o arrendatário despedido já tenha conseguido outro prédio para habitar, quer o tenha tomado de arrendamento, quer o tenha adquirido em propriedade, usufruto, uso e habitação ou direito de superfície.

Artigo 86.º

(Denúncia para aumento de capacidade do prédio ou por degradação do mesmo)

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

2. À denúncia do contrato prevista na alínea d) do n.º 1 do artigo 82.º aplica-se o regime referido no número anterior.

CAPÍTULO II

Do Arrendamento Urbano Para Habitação

Secção I

Disposição Gerais

Artigo 87.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.

Página 39/57

09-01-2010/5:28 /lei_arrendamento_urbano.doc/PPG

Artigo 88.º

(Indústrias domésticas)

1. No uso residencial de prédio arrendado inclui-se o exercício de qualquer indústria doméstica, permanente ou ocasional, quer seja tributada ou não.
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. Para efeitos do disposto no presente artigo, não cabe no conceito de indústria doméstica o exercício de actividade comercial ou similar.
4. Consideram-se familiares do arrendatário os seus parentes e afins, que com ele vivam habitualmente em comunhão de mesa e habitação.

Artigo 89.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 tributação, 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.

Página 40/57

09-01-2010/5:28 /lei_arrendamento_urbano.doc/PPG

Secção II

Dos Regimes de Renda

Artigo 90.º

(Regimes de rendas)

1. Nos contratos de arrendamento para habitação pode estabelecer-se regimes de renda livre, condicionada e apoiada.
2. A opção entre os regimes de renda livre e de renda condicionada, quando se trata

de primeiro ou de novo arrendamento, é feita por acordo das partes, salvo o disposto no artigo 94.º.

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

Artigo 91.º

(Renda livre)

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

2. As partes podem convencionar, seja no próprio contrato seja em documento posterior, o regime de actualização anual das rendas.

Artigo 92.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 decreto executivo conjunto dos Ministros das Finanças e do Urbanismo e Habitação.

Artigo 93.º

(Valor actualizado dos fogos)

Para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 92.º, o valor actualizado dos fogos é o

seu valor real, fixado pelas comissões de avaliação a que se refere o artigo 135.º.

Página 41/57

09-01-2010/5:28 /lei_arrendamento_urbano.doc/PPG

Artigo 94.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 79.º, n.º 2, e 104.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 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 e construção que tenham usufruído de subsídios ao financiamento ou à construção por parte do Estado ou seus organismos autónomos e institutos públicos;

c) nos demais casos previstos em legislação especial.

3. A obrigatoriedade imposta no n.º 2 cessa decorridos vinte e cinco anos contados

da data da primeira transmissão do prédio, salvo disposição específica em contrário.

Artigo 95.º

(Actualização até ao limite da renda condicionada)

1. O senhorio pode suscitar, para o termo do prazo do contrato ou da sua renovação, uma actualização obrigatória da renda, até ao que seria o seu valor em

regime de renda condicionada, quando o arrendatário tenha outra residência ou for

proprietário de imóvel na comuna em que resida, e desde que os mesmos possam

satisfazer necessidades habitacionais imediatas.

2. Na comunicação para efeitos da actualização obrigatória da renda cabe ao senhorio identificar com rigor as residências ou imóveis que satisfaçam as exigências

do número anterior.

3. A actualização rege-se pelo artigo 40.º, com as adaptações seguintes:

a) a comunicação do senhorio é feita com a antecedência mínima de noventa dias

em relação ao termo do prazo do contrato ou da sua renovação;

b) a denúncia do arrendatário é enviada por escrito no prazo de quinze dias após a

recepção da comunicação do senhorio, devendo o prédio ser restituído devoluto

até ao termo do prazo do contrato ou da sua renovação.

Página 42/57

09-01-2010/5:28 /lei_arrendamento_urbano.doc/PPG

Artigo 96.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 pelas instituições particulares de solidariedade social com o apoio

financeiro do Estado.

3. O regime de renda apoiada fica sujeito a legislação própria, aprovada pela Assembleia Nacional.

Secção III

Da Transmissão do Direito do Arrendatário

Artigo 97.º

(Incomunicabilidade do arrendamento)

1. Nos casos em que apenas um dos cônjuges outorgou o contrato de arrendamento, seja qual for o regime matrimonial, a posição do arrendatário não se

comunica ao cônjuge e caduca por morte do arrendatário, sem prejuízo do disposto nos

dois artigos seguintes.

2. O disposto no número anterior e nos artigos seguintes é aplicável, com as devidas adaptações, às uniões de facto.

Artigo 98.º

(Transmissão por divórcio)

1. Obtido o divórcio, 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 as condições de vida dos cônjuges, o interesse dos filhos do casal e as causas do divórcio.

3. Estando o processo pendente na Sala da Família ou, em caso de recurso, na Câmara do Cível e Administrativo, cabe a este tribunal a decisão.

Página 43/57

09-01-2010/5:28 /lei_arrendamento_urbano.doc/PPG

4. A transferência do direito ao arrendamento para o cônjuge do arrendatário, por

efeito de acordo homologado pelo juiz, por sentença que haja decretado o divórcio ou

pelo conservador do registo civil, consoante os casos, deve ser notificada oficialmente

ao senhorio, no prazo de trinta dias contados da decisão que decreta a referida transferência.

Artigo 99.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 de facto;

b) pessoa que com ele coabitasse consecutivamente há mais de três anos, em situação de união de facto;

c) descendente com menos de um ano de idade ou que com ele convivesse há mais de um ano;

d) ascendente que com ele convivesse há mais de um ano;

e) afim na linha recta, nas condições referidas nas alíneas b) e c).

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 sobrevivente quando, nos termos deste artigo, lhe tenha sido transmitido o direito

ao arrendamento.

Artigo 100.º

(Excepção)

O direito à transmissão previsto no artigo 99.º não se verifica se o titular desse direito tiver residência na respectiva comuna, à data da morte do primitivo arrendatário.

Artigo 101.º

(Regime de renda em caso de transmissão)

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

Página 44/57

09-01-2010/5:28 /lei_arrendamento_urbano.doc/PPG

2. Aos contratos transmitidos para descendentes ou afins menores de vinte e seis

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 vinte e seis anos de idade,

com antecedência mínima de trinta dias.

4. A falta de comunicação pelo transmissário ao senhorio da data em que completa

vinte e seis anos de idade, com a antecedência mínima de trinta dias, deve ser sancionada com indemnização por todos os danos derivados da omissão, que, no

caso, correspondem à diferença entre o que o transmissário pagou e o que deveria ter

pago em consequência da aplicação do regime de renda condicionada.

5. O disposto nos n.º 1 e 2 não se aplica quando;

a) o descendente for portador de deficiência a que corresponda incapacidade superior a 60%;

b) o descendente ou o ascendente se encontrem em situação de reforma por invalidez absoluta, ou não beneficiando de pensão de invalidez, sofram de incapacidade total para o trabalho;

c) o afim na linha recta se encontre nas condições referidas nas alíneas anteriores.

6. Da alteração do regime de renda prevista nos n.ºs 1 e 2 não pode resultar a diminuição da renda anteriormente praticada.

Artigo 102.º

(Renúncia)

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

2. Da renúncia do direito à transmissão resulta que este é deferido a outro eventual

titular do direito, de acordo com a ordem de preferência estabelecida pelo artigo 99.º,

n.º 1 e n.º 2.

Artigo 103.º

(Comunicação ao senhorio)

1. O transmissário não renunciante deve comunicar ao senhorio, por carta registada,

a morte do primitivo arrendatário ou do cônjuge sobrevivente, enviada nos cento e oitenta dias posteriores à ocorrência.

Página 45/57

09-01-2010/5:28 /lei_arrendamento_urbano.doc/PPG

2. A comunicação referida no número anterior deve ser acompanhada dos documentos autênticos ou autenticados que comprovem os direitos do transmissário, nomeadamente, certidão de óbito do arrendatário falecido e certidão de casamento se o transmissário for o cônjuge ou certidão de nascimento se o transmissário for descendente.

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

Secção IV

Do Direito a Novo Arrendamento

Artigo 104.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 89.º, desde que convivam com o arrendatário há mais de três anos, com excepção das que habitem o local arrendado por força de 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 pessoas 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 105.º

(Excepção)

O direito a novo arrendamento previsto no artigo 104.º não se verifica se o titular desse direito tiver residência na respectiva comuna, à data da morte do primitivo arrendatário.

Página 46/57

09-01-2010/5:28 /lei_arrendamento_urbano.doc/PPG

Artigo 106.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 112.º 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 107.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 mesma comuna, 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 em 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 administrativa;

f) pretenda ampliar o prédio ou construir novo edifício, em termos de aumentar o

número de locais arrendáveis.

Artigo 108.º

(Comunicações)

1. O direito ao novo arrendamento deve ser exercido mediante declaração escrita

enviada ao senhorio nos trinta 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 104.º, n.º 2.

Página 47/57

09-01-2010/5:28 /lei_arrendamento_urbano.doc/PPG

3. A invocação de alguma das excepções estabelecidas no artigo 107.º deve ser

feita pelo senhorio mediante comunicação escrito dirigida ao interessado ou interessados e enviada no prazo de trinta 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 109.º

(Novo contrato)

1. O titular do direito ao novo arrendamento pode recorrer a 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.
3. A possibilidade de recurso à execução específica não preclude o recurso à acção de responsabilidade civil para ressarcimento dos danos causados pelo senhorio com a recusa ilícita de celebrar novo arrendamento, sendo, para tal, necessário, no entanto, que se verifiquem os restantes requisitos da responsabilidade civil.

Artigo 110.º

(Indemnização e reocupação)

1. Se o senhorio, ou as pessoas referidas na alínea d) do artigo 107.º, desocupado o fogo, não o forem habitar a título permanente dentro de cento e oitenta dias ou não permanecerem nele durante dois 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 ao novo arrendamento exigir uma indemnização correspondente a seis meses 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 107.º, o senhorio não realize a venda nos doze 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.

Página 48/57

09-01-2010/5:28 /lei_arrendamento_urbano.doc/PPG

Secção V

Do Direito de Preferência

Artigo 111.º

(Direito de preferência)

1. As pessoas referidas no artigo 104.º, sucessivamente e pela ordem nele estabelecida, têm 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 107.º.

3. É aplicável ao direito de preferência previsto no presente artigo, 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 112.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.

Artigo 113.º

(Contratos de duração limitada celebrados por sociedades de gestão e investimento imobiliário e fundos de investimento imobiliário)

As sociedades de gestão e investimento imobiliário e os fundos de investimento imobiliário podem celebrar contratos de duração limitada, pelo prazo mínimo de três

anos, relativamente a uma percentagem dos fogos que integrem, por força de lei, o

património imobiliário destinado a arrendamento para habitação, a fixar por decreto

executivo conjunto dos Ministros das Finanças e do Urbanismo e Habitação.

Página 49/57

09-01-2010/5:28 /lei_arrendamento_urbano.doc/PPG

Artigo 114.º

(Manutenção do contrato e normas excluídas)

1. Nos contratos referidos 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 referidos contratos não se aplica o disposto nos artigos 58.º a 61.º, 95.º; 104.º

a 111.º e 117.º a 121.º do presente diploma, bem como, quando tenham um prazo de

duração efectiva inferior a oito anos, o n.º 2 do artigo 91.º.

Artigo 115.º

(Renovação automática, denúncia e revogação)

1. Os contratos de duração limitada celebrados nos termos do artigo 112.º renovamse,

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 do inquilino, 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 116.º

(Execução forçada)

1. O contrato celebrado nos termos do artigo 112.º, em conjunto com a certidão de notificação judicial avulsa requerida pelo senhorio, nos termos do artigo 115.º, constitui título executivo para efeitos do despejo do local arrendado.

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

3. Aos contratos de duração limitada são inaplicáveis as regras relativas ao diferimento das desocupações, sendo, no entanto, aplicável a suspensão do despejo por doença a que se refere o artigo 74.º.

Página 50/57

09-01-2010/5:28 /lei_arrendamento_urbano.doc/PPG

4. Se o inquilino não restituir o prédio arrendado logo que finde o contrato, é obrigado a pagar, a título de indemnização, até ao momento da restituição, uma quantia igual à da renda devida, excepto se houver fundamento para consignar as rendas em depósito.

Subsecção II

Do diferimento das desocupações

Artigo 117.º

(Desocupação)

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 decretado na decisão da acção de despejo que conduza à desocupação do local arrendado.

Artigo 118.º

(Fundamentos)

1. O diferimento referido no artigo anterior é decidido de acordo com o prudente

arbitrio 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.

Página 51/57

09-01-2010/5:28 /lei_arrendamento_urbano.doc/PPG

Artigo 119.º

(Prazo)

1. O diferimento da desocupação por razões sociais não pode exceder o prazo máximo de seis meses 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 120.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 prédio 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. 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 cessão do diferimento.

6. Durante o diferimento da desocupação não são exigidas quaisquer custas anteriormente contadas.

Artigo 121.º

(Rendas)

No diferimento, decidido com base na alínea a) do artigo 118.º, pode o réu, a

pedido do senhorio, ser obrigado a caucionar as rendas vincendas, sob pena de perda de benefício.

Página 52/57

09-01-2010/5:28 /lei_arrendamento_urbano.doc/PPG

CAPÍTULO III

Do Arrendamento para Comércio ou Indústria

Artigo 122.º

(Noção)

1. 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.
2. As disposições do presente capítulo não se aplicam aos contratos de instalação e uso de loja para exploração de estabelecimento integrado em centro comercial.

Artigo 123.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 algumas das circunstâncias previstas no n.º 2 do artigo 127.º, o contrato passa a ser havido como arrendamento do prédio.
3. A cessão de exploração do estabelecimento comercial deve constar de documento escrito, sob pena de nulidade.

Artigo 124.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 trinta dias.
2. O sucessor não renunciante deve comunicar, por escrito, ao senhorio a morte do arrendatário; a comunicação deve ser enviada nos cento e oitenta dias posteriores à ocorrência e dela devem constar 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 danos derivados da omissão.

Página 53/57

09-01-2010/5:28 /lei_arrendamento_urbano.doc/PPG

Artigo 125.º

(Cessação por denúncia do senhorio)

1. Se o arrendamento cessar por motivo de denúncia do senhorio, o arrendatário tem direito a uma compensação em dinheiro, sempre que, por facto seu, o prédio tenha aumentado de valor locativo.

2. A importância da compensação é fixada pelo tribunal, segundo juízos de equidade, mas não pode exceder duas vezes a renda anual.

Artigo 126.º

(Desocupação do prédio)

1. Quando o arrendamento tiver durado um ou mais anos, e cessar por motivo de denúncia do senhorio, 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 dez ou mais anos, o prazo para a desocupação é de dois anos.

3. O arrendatário deve pagar, tempestiva e pontualmente, as rendas que se vencerem até à desocupação efectiva do prédio arrendado.

Artigo 127.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.

Página 54/57

09-01-2010/5:28 /lei_arrendamento_urbano.doc/PPG

Artigo 128.º

(Direitos do senhorio em 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. E 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 trespasado, 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 129.º

(Remissão)

Aos arrendamentos para o exercício de profissões liberais, é aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 122.º a 128.º.

Artigo 130.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.

Página 55/57

09-01-2010/5:28 /lei_arrendamento_urbano.doc/PPG

CAPITULO V

Disposições Fiscais

Artigo 131.º

(Disposição fiscais)

1. Quando o arrendamento for a reduzido a escrito particular, deve o senhorio apresentar, no prazo de oito dias a contar da data da celebração do contrato, na

respectiva repartição fiscal, três exemplares do contrato, apondo o selo no triplicado.

2. Quando o arrendamento for reduzido a escritura pública, o imposto do selo será

pago pela forma prescrita na respectiva lei, devendo o notário enviar, oficiosamente, à

respectiva repartição fiscal cópia do contrato, até ao dia dez do mês seguinte ao da sua celebração.

3. A importância da renda anual servirá de base, nas repartições ou delegações das

Finanças, para a fixação do rendimento líquido do prédio para efeito da liquidação,

lançamento e cobrança da contribuição predial, salvo se for inferior ao rendimento

inscrito na matriz.

CAPITULO VI

Disposições Penais

Artigo 132.º

(Violação das disposições fiscais)

A violação do disposto no artigo 131.º será punida nos termos previstos na legislação respectiva.

Artigo 133.º

(Especulação)

Constitui crime de especulação, punível nos termos da legislação respectiva:

a) A recusa do recibo da renda paga;

b) O facto de o senhorio ou o arrendatário sublocador de casa destinada a habitação receber do seu inquilino qualquer quantia que não seja a renda devida;

c) O facto de o inquilino receber qualquer quantia que não lhe seja devida, pela

desocupação do local arrendado, quando haja cessado o arrendamento.

Página 56/57

09-01-2010/5:28 /lei_arrendamento_urbano.doc/PPG

CAPÍTULO VII

Disposições Finais e Transitórias

Artigo 134.º

(Aplicação no tempo)

O disposto na presente lei aplica-se a todos os contratos de arrendamento urbano

celebrados após a sua entrada em vigor.

Artigo 135.º

(Comissões de avaliação)

Enquanto não for aprovada a regulamentação das avaliações, mantêm-se em funções as comissões de avaliação previstas no Decreto n.º 43 525, de 7 de Março de 1961.

Artigo 136.º

(Revogação do direito anterior)

1. É revogado o direito anterior relativo às matérias reguladas no presente diploma, designadamente:

a) o Decreto n.º 43 525, de 7 de Março de 1961;

b) o artigo 1083.º a 1120.º do Código Civil;

c) o artigo 964.º a artigo 997.º do Código de Processo Civil.

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

Artigo 137.º

(Remissões)

As remissões feitas para os preceitos revogados consideram-se efectuadas para

as correspondentes normas da Lei do Arrendamento Urbano.

Página 57/57

09-01-2010/5:28 /lei_arrendamento_urbano.doc/PPG

Artigo 138.º

(Aplicação subsidiária)

Em tudo o que não estiver regulado neste diploma, aplicam-se as normas do Código Civil relativas aos negócios jurídicos, às obrigações em geral e ao contrato de

locação e demais legislação aplicável, com as devidas adaptações.

Artigo 139.º

(Entrada em vigor)

Salvo disposição especial, o presente diploma entra em vigor 30 dias após a sua publicação.