

PARA UMA REFORMA URBANA

Estudo de política legislativa para uma revisão integral da legislação sobre o arrendamento urbano, hospedagem doméstica e direito de habitação

Pelo Dr. Diogo Duarte

(Continuação do número anterior)

PARTE II

UTILIZAÇÃO DE CASA ALHEIA POR TÍTULO DIFERENTE DO ARRENDAMENTO

Capítulo I

A hospedagem doméstica

126. *Necessidade de uma lei diferente da de arrendamento*

Como já referimos — supra n.ºs 5 e 9 — a matéria de hospedagem doméstica entrelaça-se com a de arrendamento em termos que não permitem tratá-la como um capítulo deste. O hóspede tanto pode sê-lo do inquilino (caso em que a interferência da situação de arrendamento com a hospedagem se verifica na questão de decidir se deve ou não ser consentido ao inquilino ter hóspedes, e, no caso afirmativo, quantos), como do proprietário (hipótese em que a situação de hospedagem não coexiste com outra, de arrendamento).

Se quisermos exprimir por um «simile» geométrico a relação entre os dois temas poderemos, assim, utilizar dois círculos secantes: há matéria (vasta) de arrendamento que nada tem a ver com hospedagem; há matéria de hospedagem que nada tem a ver com o arrendamento; há matéria que é simultaneamente de arrendamento e hospedagem.

Na área da hospedagem cumpre distinguir duas sub-áreas, por ser muito diferente a problemática sócio-económica e jurídica que põem: a da hospedagem em estabelecimentos hoteleiros, de que não nos ocuparemos; e a da hospedagem praticada

fora de estabelecimentos hoteleiros, ou doméstica, que é aquela que maior relevo assume do ponto de vista habitacional.

O hóspede doméstico, seja o albergueiro proprietário ou inquilino, sofre, no concreto da situação portuguesa, injustiças decorrentes da falta de existência de um texto legal que o proteja, sobretudo em dois aspectos: o das condições mínimas de alojamento e o do preço.

Com a legislação vigente, o proprietário ou usufrutário de uma casa pode dar hospedagem a qualquer número de pessoas e oferecer qualquer tipo de alojamento (incluindo a pior sobreocupação e promiscuidade, no tugúrio mais degradado), sendo-lhe lícito receber qualquer renda (sem limite de especulação que funcione na prática). E o inquilino pode fazer o mesmo, desde que nisso concorde o senhorio.

Podem fazer, e fazem, em muitos casos.

A principal linha de solução para o problema estará no avanço da obra ingente de construção das habitações de que o País precisa. Mas paralelamente é necessário pôr cobro aos abusos, com mecanismos jurídicos de defesa de quem resolve o seu problema habitacional em termos de hospedagem, tendo presente que essa solução é, em muitos casos, a única possível para o morador em causa.

127. *Linhas definidoras de um novo regime jurídico*

A protecção da posição jurídica do hóspede depara-se com a dificuldade que consiste em o contrato de hospedagem ter de ser basicamente um contrato «intuitu personae», como, no geral, são os restantes contratos de prestação de serviços.

Pode exigir-se ao senhorio ou ao arrendatário sublocador que continue, por tempo indeterminado, a facultar ao inquilino ou ao sublocatário o uso de uma unidade locativa ou de parte de uma unidade locativa, não obstante terem-se degradado as suas relações pessoais com este. Mas não pode exigir-se ao albergueiro que tenha idêntica atitude para com o hóspede, no que respeita à prestação dos serviços conexos com a habitação: refeições, limpeza, etc. A prestação desses serviços — traço que

distingue a hospedagem do arrendamento (incluindo subarrendamento) — pressupõe um mínimo de confiança entre partes em termos que desaconselham derrogação à regra geral vigente em matéria de prestação de serviços, por extensão dos preceitos reguladores do contrato de mandato, segundo a qual qualquer das partes pode livremente revogar o contrato, não obstante convenção em contrário ou, mesmo, renúncia ao direito de revogação — arts. 1170.º, n.º 1 e 1156.º do Código Civil —. Não pode, portanto, contar-se para protecção do hóspede com o principal alicerce da defesa do inquilino, que é a estabilidade na posição jurídica, independentemente da vontade de quem cede o uso da casa.

Nestas condições, a protecção possível do hóspede está em estabelecer níveis mínimos de qualidade do alojamento e níveis máximos do preço, e, simultaneamente, instituir como reacção à infracção desses limites tanto sanções de carácter público como, sobretudo, na linha do que já defendemos para situações análogas em matéria de inquilinato, regimes de auto-defesa do ofendido no campo do Direito Civil.

128. *Um mínimo de qualidade do alojamento — art. 3.º do projecto sobre hospedagem.*

Os níveis mínimos de qualidade do alojamento hão-de ser definidos nos mesmos termos que para o arrendamento: não há razão para que se permita praticar hospedagem em unidade para a qual se não permite arrendamento ou subarrendamento habitacional, nem para que se consinta a locação habitacional de casa em que se vede a hospedagem. Transpomos, portanto, para aqui o exposto acima — n.º 40 — sobre a licitude do arrendamento. Para que numa casa possa ser praticada hospedagem é necessário que ela possua condições legais para ser habitada e, ainda, que a hospedagem não conduza a sobreocupação ou agravamento de sobreocupação. As condições legais de habitabilidade são preenchidas através da licença de utilização para habitação, quando necessária. E defendemos provisoriamente (até prova de melhor critério feita através de contributos de

outros ramos do conhecimento), o conceito de sobreocupação do D.-L. 232/75, de 16-5: considerando sobreocupados os fogos em que habitem mais de duas pessoas por divisão habitável, excluindo cozinhas, instalações sanitárias, arrumos, corredores ou átrios de entrada.

Tais limites devem, contudo, poder ser excedidos em duas hipóteses.

Uma será a que se verifica quando entre o albergueiro e todos os hóspedes exista uma relação de tipo familiar. Nesse caso, não obstante o titular da casa receber uma contra-prestação pelos serviços que proporciona, estar-se-á normalmente em face de uma realidade que, do ponto de vista sócio-económico, se aproxima muito mais do agregado familiar mal alojado que do conjunto de hóspedes a serem explorados pelo albergueiro. Como índices da mencionada relação de tipo familiar tomamos, recorrendo ao art. 1109.º do Código Civil, os de entre o albergueiro e os hóspedes existir:

a) parentesco ou afinidade na linha recta ou até ao 3.º grau da linha colateral;

b) direito ou dever de convivência ou de alimentos por força da lei ou de negócio jurídico que não respeite directamente à habitação.

A segunda excepção será destinada a evitar o inadmissível efeito (actualmente verificado com os hóspedes do inquilino) de a hospedagem deixar de ser lícita em consequência do nascimento de filhos de hóspedes. Bem como o de o mesmo suceder pelo nascimento de filhos do albergueiro. Nesses casos a única solução é a de tolerar a sobreocupação na medida em que ela resulta unicamente de nascimentos posteriores ao seu início.

129. *A limitação da retribuição — art. 4.º*

A legislação sobre preços já permite actualmente estabelecer máximos para a retribuição da hospedagem doméstica. Nos termos do art. 1.º do D.-L. 329-A/74, de 10-7, «os preços dos bens ou serviços vendidos no mercado interno»

podem ser submetidos a diferentes regimes, um dos quais é o dos preços máximos. E, de acordo com o art. 1.º do D.-L. 75-Q/77, de 28-2, essa submissão a um regime de preços, nomeadamente ao de preços máximos, faz-se por portaria do Ministro do Comércio e Turismo ou, quanto aos bens e serviços constantes de determinada lista, actualmente contida na Portaria n.º 1/78, de 2-1, por portaria conjunta daquele Ministro e do que superintender na respectiva actividade. Estabelecida a sujeição ao regime de preços máximos a definição destes faz-se, depois, por despacho do Ministro do Comércio e Turismo ou, quanto aos bens e serviços da referida lista, por despacho deste e do Ministro de Tutela.

Mais dispõe o D.-L. 329-A/74, na alínea f) do art. 4.º, que «na falta de regime de preços especialmente aplicável à comercialização *dos bens*, observar-se-á o disposto na segunda parte na alínea a) do n.º 1 e no n.º 3 do art. 24.º do D.-L. 41 204, de 24-7-57, que é o diploma sobre infracções contra a saúde pública e anti-económicas. A referida alínea a) — 2.ª parte — pune como crime de especulação «a venda de produtos ou mercadorias» com margem de lucro líquido superior a 15 % nas vendas a retalho. E o n.º 3 contém regras para apurar o lucro líquido.

A hospedagem doméstica é, sem dúvida, um serviço, «vendido» no mercado interno (a impropriedade do termo «vendido» aplicado a serviço não prejudica o óbvio sentido do texto legal). Pode, portanto, ser submetido a um regime de preços, designadamente ao de preços máximos. E, como não consta da citada lista anexa à Portaria 1/78, a sujeição ao regime e a definição dos preços poderão se feitos, por portaria e por despacho do Ministro do Comércio e Turismo, respectivamente.

Estes actos nunca foram praticados em relação à hospedagem doméstica. Daí que esta se não encontre submetida a qualquer dos regimes de preços previstos na lei. Por outro lado, os preceitos do D.-L. 41 204 referem-se só a «produtos e mercadorias». E, como normas penais incriminadoras, não podem ser objecto de interpretação extensiva ou de integração analógica que neles visse também a punição da prestação de serviços

com uma dada margem de lucro líquido — art. 18.º do Código Penal — (de resto seria difícil estabelecer o que é lucro líquido em relação a serviços). Não restam, portanto, dúvidas de que os preços dos serviços não sujeitos a qualquer dos regimes previstos nos D.-L. 729-A/74 e 75-Q/77 são inteiramente livres. É isso que sucede com a hospedagem doméstica.

Cumpra questionar a justiça desta situação legal, tendo presente, nomeadamente, a analogia entre uma limitação do preço da hospedagem e a das rendas habitacionais. O preço da hospedagem é também (embora não só) preço de habitação. Pode, mesmo, ser quase só preço da habitação, pois a prestação de qualquer serviço conexa com esta é suficiente para caracterizar o contrato como de hospedagem: p. ex., a cedência do uso de um quarto acompanhada dos serviços rudimentares de limpeza e arrumação desse quarto, sem qualquer prestação relativa a refeições, é hospedagem — e não arrendamento ou subarrendamento —.

Por outro lado, como já referimos, a hospedagem é para muitas pessoas a única solução habitacional, transitória ou definitiva: p. ex., por carência de meios para arrendar as unidades locativas que existem no mercado, ou por impossibilidade de por outro modo prover, em termos compatíveis com os recursos económicos de que se dispõe, à obtenção de alojamento e alimentação.

As razões decisivas que impõem a limitação das rendas, pedem, pois, também a limitação de preço da hospedagem.

E os critérios básicos da limitação devem, naturalmente, ser análogos aos seguidos em matéria de rendas: atendendo à natureza e à qualidade do alojamento e dos serviços e à localização da casa.

É claro que a construção de um sistema a partir destas bases envolve um trabalho próprio de outras ciências e técnicas, em que não entramos. É uma tarefa que pode certamente ser realizada, por pessoas com especialização adequada e que há-de preparar o diploma regulamentar indispensável à operacionalidade do sistema. Na lei apenas deverá ficar desde já, além da enunciação dos critérios básicos referidos, a sujeição da hospedagem ao regime de preços máximos: não apenas que,

como decorre dos textos vigentes, pode vir a ser sujeita a esse regime. E também é de preceituar que o despacho ministerial a definir os preços deve ser, não apenas do governante responsável pela pasta do comércio, mas também do que superintenda na habitação: por motivos óbvios. Por outro lado, tal como defendemos para as rendas, nas Regiões Autónomas essa competência deve pertencer aos Governos Regionais.

130. *O modo e o tempo do pagamento da retribuição — art. 4.º*

Além da limitação quanto ao montante, há outros aspectos da regulação legal preconizada para a renda que devem ser tornados extensivos à retribuição da hospedagem, dada a perfeita analogia que apresentam com os lugares paralelos desta.

Referimo-nos, por um lado, à disposição que obriga ao pagamento em escudos, afastando a possibilidade de clausular o pagamento em moeda específica — supra, n.º 24. Nenhuma razão há para que a regra vigore quanto ao arrendamento e não quanto à hospedagem.

E visamos, por outro lado, as normas relativas ao tempo do pagamento, designadamente limitando a antecipação — supra, n.º 26. Também neste campo se nos afigura que o estabelecido para a renda deve vigorar para o preço da hospedagem. Os abusos que, de outro modo, podem atingir o inquilino, podem igualmente lesar o hóspede. E com consequências presumivelmente mais graves, dada a maior dependência em que se encontra este último.

131. *Os mecanismos de garantia quanto à qualidade e ao preço — arts. 4.º, n.º 5 e 9.º*

Também nesta matéria se justifica a extensão da regra de redução do máximo da renda e aplicação de coima pela Administração local, se a casa não possuir os requisitos mínimos exigidos para habitação. É igualmente precisa a cominação das sanções criminais de especulação para a exigência de preço superior

ao máximo correspondente ao tipo de hospedagem — nos termos gerais da legislação sobre preços — ou com antecipação superior à permitida pela lei. As sanções penais e administrativas são, mesmo, mais necessárias na hospedagem, na medida em que o hóspede se encontra sempre sujeito à rotura do contrato pela outra parte. Só a existência daquelas sanções, aliadas à fiscalização de carácter público com participação das populações, designadamente através das organizações populares de base territorial, pode assegurar um nível satisfatório de eficácia do sistema.

132. *Uma regra para a utilização conjunta — art. 5.º*

A extensão do regime do arrendamento justifica-se, ainda, no que respeita à existência, preconizada a propósito do subarrendamento — supra, n.º 70 — de uma regra sobre a utilização conjunta de partes de casa, pelo albergueiro e pelo hóspede. A norma possível nessa matéria é a de que os incómodos resultantes desse tipo de utilização se devem repartir equitativamente entre os co-utentes (na linha do art. 125.º do projecto sobre arrendamento).

133. *Duração, transmissão e extinção — arts. 6.º, 7.º e 8.º*

A analogia com o arrendamento já se não verifica em relação a estas áreas, dado o peso da especificidade da pessoa do outro contraente na motivação de cada um dos estipulantes ao formar e manter o contrato, como já referimos.

Parece adaptado à realidade permitir que o contrato de hospedagem, tal como os restantes contratos de prestação de serviços, seja estipulado com ou sem prazo: quem pede ou quem dá hospedagem doméstica frequentemente não se reporta a qualquer prazo; e não há razão para que a lei crie artificialmente, como sucede no sistema vigente de arrendamento, um prazo que se vai renovando. Apenas será de presumir que o contrato foi estipulado pelo período a que se reporta a retribuição.

Mas tem que se deixar a qualquer das partes a liberdade de pôr termo à situação de hospedagem: se há prazo, no termo

deste, (com a exigência de uma denúncia prévia, a fazer com a antecedência de 15 dias quando o prazo seja igual ou superior a um mês); se não há, com um pré-aviso, que, por analogia com o preconizado para a renúncia ao arrendamento — supra, n.º 87 —, propomos seja de 30 dias.

São também de consagrar os outros fundamentos comuns de cessação dos contratos: por resolução — com base em incumprimento da parte contrária — caso em que não haverá que respeitar qualquer prazo de pré-aviso, e por caducidade, se se verificar a impossibilidade superveniente, absoluta e definitiva de qualquer das partes cumprir o contrato.

Estará, assim, excluída a transmissão por morte da posição jurídica de qualquer das partes.

E também não vemos que se deva admitir a transmissão entre vivos.

134. *A entrada em vigor — art. 11.º*

Ponto importante é, naturalmente, o do Direito transitório. As situações de hospedagem existentes no início de aplicação da nova lei que não sejam acompanhadas das condições mínimas de alojamento terão, afigura-se-nos, de ser toleradas, sem aplicação das sanções administrativas nela previstas. De outro modo, correr-se-ia o risco de os hóspedes subalojados perderem mesmo essa habitação precária, dada a referida dificuldade de estabelecer a permanência da hospedagem contra vontade do albergueiro. Mas parece justo que em relação a elas se faculte desde já ao hóspede a redução da retribuição, nos termos atrás preconizados.

Capítulo II

O direito de habitação

135. *Justificação geral*

Como salientámos na Introdução deste trabalho o morador de casa alheia, na imensa maioria dos casos inquilino, é, por

vezes, hóspede, e pode ser também usufrutuário ou morador-usuário.

O usufrutuário não tem em relação ao proprietário uma relação de dependência: o seu direito goza de estabilidade normalmente vitalícia e, desde que seja exercido sem destruição da casa, está ao abrigo de qualquer intervenção do proprietário pondo em causa a utilização do local.

O mesmo não pode dizer-se do direito do morador-usuário, ou seja, do direito de habitação, regulado pelos arts. 1484.º e segs. do Código Civil, que, como se sabe, consiste na faculdade de se servir de casa alheia na medida das necessidades, quer do titular quer da sua família. A lei contém alguns preceitos de que pode resultar para o titular deste direito uma falta de protecção que repugna à filosofia hoje presente no nosso Ordenamento jurídico em matéria de habitação: sobretudo no que respeita ao modo de determinar as necessidades habitacionais e a definição do conceito de família do titular, como adiante veremos.

O aperfeiçoamento da legislação nesta matéria justifica-se porque o direito de habitação não é um instituto caduco ou que para lá caminhe. Vindo da mais remota tradição jurídica da nossa Civilização, ou seja, do Direito Romano, e existindo na generalidade das legislações que deste descendem, o direito de habitar uma casa na medida das suas necessidades e de sua família pode, no futuro, vir a constituir um instrumento jurídico fundamental em matéria de habitação. Na perspectiva de evolução das sociedades para um ideal de justiça em que os bens sejam atribuídos «a cada um segundo as suas necessidades», caber a cada cidadão a habitação de que, com o seu agregado familiar carece, é um desiderato que se pode realizar através de um conjunto diversificado de direitos em que, ao lado da propriedade, da superfície, do usufruto, do arrendamento, terá lugar um direito de habitação (como morador-usuário). Entre nós, tal direito já tem uma significativa aplicação, no domínio das cooperativas de habitação. Estas desenvolvem-se basicamente em três modalidades, enunciadas, a respeito das cooperativas de habitação económica, no art. 3.º do D.-L. 737-A/74, de 23-12:

a) o inquilinato cooperador, em que a cooperativa con-

serva a propriedade da casa e atribui ao sócio a posição de inquilino;

b) o «acesso à propriedade», em que, mediante a amortização do custo da casa, o sócio se torna proprietário desta e

c) a «propriedade colectiva» em que a casa se mantém na propriedade da cooperativa, sendo atribuído ao sócio e seus sucessores «o mero uso».

Este último tipo, que tem na realidade alguma extensão, embora não tanta como o de «acesso à propriedade», pode realizar-se estabelecendo entre a cooperativa e o sócio uma relação de tipo obrigacional ou uma situação em que este tenha o direito real de habitação. E parece que por esta última via o morador adquire uma posição jurídica mais sólida, designadamente em consequência da oponibilidade «erga omnes».

Por outro lado, também quanto às casas pertencentes às pessoas de Direito público pode haver necessidade ou vantagem na atribuição por um título jurídico diferente da propriedade (plena ou superficiária) e do arrendamento. E esse título será sobretudo o direito de habitação, que pode ser constituído tanto em termos gratuitos (para estratos inteiramente insólventes da população) como mediante o pagamento de um preço, logicamente inferior ao da propriedade.

Para preencher esta importante função social o regime do direito de habitação carece, contudo, de algumas correcções.

136. *O regime vigente*

O direito de habitação é na nossa lei, como na tradição jurídica que chegou a diversas legislações, um dos dois sub-tipos da categoria designada por «direito de uso» ou «direitos de uso e de habitação». O art. 1 484.º no n.º 1 do nosso Código Civil define «direito de uso» como «a faculdade de se servir de coisa alheia e haver os respectivos frutos, na medida das necessidades, quer do titular, quer da sua família». E no n.º 2 refere: «quando este direito se refere a casas de morada, chama-se direito de habitação».

Também em sintonia com a tradição e a generalidade das legislações da família romanista, os direitos de uso e habitação são regulados no nosso Código Civil com toda a proximidade em relação ao usufruto⁽⁸⁵⁾. Estabelece-se que eles se constituem e extinguem pelos mesmos modos que o usufruto, que se regulam, basicamente, pelo respectivo título constitutivo, tal como sucede com o usufruto, e remete-se para os preceitos aplicáveis ao mesmo no que não respeite a algumas — poucas — normas específicas.

Uma dessas normas, que, segundo se tem geralmente entendido, possui carácter imperativo, veda ao titular (usuário ou morador-usuário) alienar, locar ou onerar o seu direito — art. 1485.º do Código Civil⁽⁸⁶⁾ —.

Outra proíbe que o direito de uso e habitação seja adquirido por usucapião — art. 1485.º e 1293.º —.

Outras duas são normas supletivas, só se aplicando quando o título constitutivo nada disponha sobre a matéria que regulam. O art. 1486.º estabelece um critério para fixar as necessidades do usuário ou morador-usuário e sua família — medida da extensão do direito — e o art. 1487.º delimita o conceito de família, para estes fins. O primeiro destes preceitos dispõe que «as necessidades do usuário ou do morador usuário são fixadas segundo a sua condição social». O segundo delimita o conceito de família seguindo o princípio, próximo do que já referimos a propósito do direito à utilização do local arrendado — supra, n.º 9 —, de que nela «se compreendem apenas o cônjuge não separado judicialmente de pessoas e bens, os filhos solteiros, outros parentes a que sejam devidos alimentos e as pessoas que, convivendo com o respectivo titular, se encontrem ao seu serviço ou ao serviço das pessoas designadas».

Dispõe, ainda, o Código que ficam a cargo do morador-usuário as reparações ordinárias, as despesas de administração e

(85) Vid., p. ex.; Código Civil Francês, art. 625.º; Código Civil Alemão, arts. 1090.º e 1093.º; Código Civil Espanhol, arts. 528.º e 529.º; Código Civil Italiano, art. 1026.º; Código Civil Suisso, art. 776.º.

(86) Vid. Prof. J. Oliveira Ascensão, «Direitos Reais» — 1971, pág. 457 e segs.

os impostos e encargos anuais, na sua totalidade, como se fosse usufrutuário, ou apenas em parte, proporcional, conforme ocupe todo o prédio ou só uma parte deste. No que se refere à transmissão por morte, vigoram os preceitos reguladores, nesse aspecto, do usufruto, dos quais resulta que o uso e habitação só se transmitirá se tiver sido instituído como vitalício e para pertencer sucessivamente ao titular e a outra ou outras pessoas vivas à data em que se inicia o direito daquele — arts. 1490.º e 1441.º do Código Civil —. Daí que não possa, p. ex., ser constituído um direito de habitação que por morte do seu titular se transmita a um descendente deste ainda não nascido à data da constituição.

137. *Crítica e proposta de alteração: a) o conteúdo do direito — projecto em anexo —.*

De entre as disposições descritas ressalta liminarmente como inaceitável a que manda atender à condição social do titular do direito de uso ou de habitação para fixar as necessidades do seu agregado familiar. Dela resulta que se, p. ex., o proprietário de uma casa de tipo solarengo institui em testamento o direito de habitação em favor de alguém da sua condição social, sem especificar quais as divisões que o beneficiário ocupará, este terá o direito de utilizar os aposentos principais. Mas se o mesmo direito é instituído em favor de uma empregada doméstica, o direito de habitação deverá ser exercido pela utilização dos quartos destinados aos serviços. E, a dentro do mesmo exemplo ou de exemplos análogos, a distinção terá também uma dimensão quantitativa. Um «senhor» «precisará» de mais divisões do que um «criado».

Um entendimento mais completo desta disposição da nossa lei obter-se-á procurando a sua origem. Nessa busca constata-se, curiosamente, que o preceito foi introduzido em 1966. Não existia no Código de 1867, que, conseqüentemente, deixava ao juiz a tarefa de fixar as necessidades pessoais do usuário e do morador-usuário⁽⁸⁷⁾. Não existia, mesmo, no Direito que vigo-

(87) Vid. Código Civil de 1867, arts. 2 254.º a 2 261.º.

rava anteriormente a 1867⁽⁸⁸⁾. Explica o Prof. Antunes Varela, Ministro da Justiça à data da publicação do Código, que se trata de um preceito novo, inspirado no art. 1021.º do Código Civil italiano. E acrescenta, que «o facto não impede que se tomem na devida conta nem as condições médias de vida *da respectiva condição*, nem sequer as exigências de melhoria do nível de vida das pessoas, próprias de cada época»⁽⁸⁹⁾.

O Código Civil italiano, contém, na verdade, esse preceito, no que não é acompanhado por outras legislações, como a francesa, a espanhola, a suíça⁽⁹⁰⁾.

Tendo presente que o Código português foi publicado em 1966 e o italiano em 1942 ocorre perguntar se a inspiração para a mencionada disposição legal se não filiou nas semelhanças ideológicas dos regimes políticos a que os dois países estavam submetidos quando criaram esses diplomas.

De qualquer modo, é óbvia a conveniência de esclarecer que esta norma não tem lugar no Sistema Jurídico por que se rege Portugal em 1982. Dizemos apenas «esclarecer» porque o preceito é incompatível com o art. 13.º, n.º 2 da Constituição, que proíbe que alguém seja «privilegiado, beneficiado ou prejudicado» em razão da sua condição social. E, portanto, já não vigora — art. 293.º, n.º 1 da Lei fundamental —. O legislador está, neste ponto, em falta quanto ao prazo para adaptar a lei ordinária à Constituição, prazo que se esgotou com o termo da 1.ª Sessão Legislativa — n.º 3 do citado art. 293.º —.

A solução a este respeito está em voltar a confiar ao tribunal a avaliação das necessidades do titular do direito de uso ou de habitação, porventura remetendo expressamente no texto legal para o prudente arbítrio do julgador. Isto, sem prejuízo da possibilidade de essa avaliação ser feita por acordo dos interessados: o morador-usuário e o proprietário.

(88) Vid. Coelho da Rocha, *Instituições de Direito Civil Português*, 1852, Tomo II, págs. 487 e 488.

(89) Vid. Pires de Lima e Antunes Varela, *Código Civil Anotado*, vol. III, anotações ao art. 1 486.º

(90) Vid. os capítulos em que se inserem as disposições acima citadas dos Códigos francês, espanhol e suíço.

No concernente ao âmbito da família, cremos que podem ser applicadas aqui as objecções feitas a propósito da posição do inquilino — supra, n.º 9 —. Quem tem o direito de habitar deve tê-lo para habitar com quem quizer, seja ou não seu parente, ou credor de alimentos, ou serviçal. O agregado familiar do morador-usuário deve, portanto, ser definido como composto por todas as pessoas que com ele vivem em economia comum ou por força de contrato de trabalho ou de prestação de serviços.

Resta acrescentar que preconizamos a imperatividade das soluções apontadas para qualquer destas duas questões — fixação das necessidades do morador-usuário e definição do seu agregado familiar —. Por razões que decorrem do exposto.

138. *Crítica e proposta de alteração: b) a constituição do direito — projecto anexo*

A recusa expressa da possibilidade de os direitos de uso e habitação se constituírem por usucapião foi também instituída com a publicação do Código de 1966. Antes deste, uns autores defendiam que tais direitos podiam ser adquiridos por usucapião, outros que não podiam. E num dos ante-projectos — o do Prof. Pires de Lima — preconizava-se que pudesse. Na 1.ª Revisão Ministerial estabeleceu-se, contudo, a proibição de usucapibilidade dos direitos de uso e habitação. O Prof. Antunes Varela justifica esta opção referindo que quando se trate da aquisição por um terceiro do direito já constituído a solução é intuitiva, já que o direito de uso e habitação não pode ser transmitido — art. 1488.º — e que quando se trate da constituição originária a admissibilidade da usucapião se depara com a dificuldade de distinguir, na prática, a posse dos direitos de uso e habitação da posse do usufruto ou mesmo da propriedade, quer quanto ao «corpus» quer quanto ao «animus». E reconhece que esta solução «pode conduzir, num ou noutro caso, à concessão de um direito (usufruto) superior ao efectivamente possuído, ou

à negação de um direito que foi exercido em condições bastantes para a sua aquisição por usucapião» (91).

Pensamos que os argumentos mencionados não chegam para vedar a aquisição dos direitos de uso e habitação por usucapião. Se alguém, p. ex., habita uma casa com base num título nulo em que se declarava constituído o direito de habitação e se mantém nessa situação durante mais de 20 anos, sem oposição de terceiros, é patente que esteve nesse período a possuir o direito de habitação. E é injusto recusar-lhe a aquisição desse direito por usucapião, quando se lhe não recusaria a aquisição do usufruto ou da propriedade se fosse algum destes o direito referido pelo título nulo. Noutros casos será mais difícil des-trinçar se o «animus» do possuidor constituiu afirmação do direito de habitação, ou do usufruto ou da propriedade. Mas nunca é impossível. E as regras do Direito probatório podem perfeitamente funcionar nesse campo.

Por outro lado, a usucapibilidade dos direitos de uso e de habitação é perfeitamente compatível com a proibição de os transmitir, que se refere apenas à alienação voluntária (de resto, tem-se entendido que a aquisição por usucapião é uma aquisição originária, e não uma transmissão). Retomando o exemplo, se a nulidade do título constitutivo do direito de habitação em favor de A resulta de existir um direito de habitação em favor de um terceiro — B — que durante 20 anos consentiu que fosse A a habitar a casa afirmando-se titular do direito correspondente, é perfeitamente razoável que este último possa consolidar a sua posição, invocando a usucapião.

Pensamos, pois, que deve admitir-se a aquisição dos direitos de uso e de habitação por usucapião, nos mesmos termos que para os outros direitos reais.

A alteração legislativa adequada a obter esse efeito seria a da eliminação da alínea *b*) do art. 1293.º do Código Civil, que, no seu todo, dispõe:

«Não podem adquirir-se por usucapião:

a) As servidões prediais não aparentes;

(91) Vid. Pires de Lima e Antunes Varela, *ob. cit.*, comentário ao art. 1293.º, e outros autores aí referidos.

b) Os direitos de uso e de habitação.»

Mas, limitado à alínea a), este preceito conteria uma disposição perfeitamente idêntica à do n.º 1 do art. 1548.º: «as servidões não aparentes não podem ser constituídas por usucapião». Por isso propomos a sua revogação pura e simples.

No mais que se refere aos modos de constituição dos direitos em análise, a equiparação ao usufruto — regra básica tradicional — não carece, a nosso ver, de alteração. Dela resulta a possibilidade de os direitos de uso e habitação serem constituídos por contrato, testamento, usucapião ou disposição da lei — arts. 1485.º e 1440.º do Código Civil —.

139. *Crítica e proposta de alteração: c) a transmissão do direito — projecto anexo.*

Examinemos separadamente o problema da transmissão entre vivos e por morte.

A proibição de transmissão entre vivos, constante do art. 1488.º, parece ser um elemento definidor dos direitos de uso e habitação, necessário a que estes preencham a função sócio-económica que lhes é própria. Sem ela, o direito quase se confundiria com o usufruto, e perderia o valor que apresenta de, no que respeita ao direito de habitação, assegurar ao morador-usuário o direito de habitar enquanto precisar do fogo e ao proprietário, designadamente público ou cooperativo, o poder de atribuir o direito a outro interessado quando o primeiro deixe de dele precisar. Já quanto à transmissão por morte se nos afigura que a actual limitação coarcta virtualidades positivas que sem ela o direito de habitação possuiria. Ao morador-usuário interessa garantir que por sua morte qualquer membro do agregado familiar tem o direito de continuar a habitar a casa, na medida em que dela necessite: designadamente os membros que só vieram ao agregado após o início do direito de habitação, por só depois terem nascido, ou por só depois terem passado a residir com o titular em razão de qualquer outro facto, incluindo o casamento. Actualmente não é possível estabelecer essa garantia, pois alguns desses membros não podem

ser indicados no título constitutivo, por ainda não existirem ou por ainda não estarem determinados.

O fundamento da proibição legal de constituir usufruto, uso ou habitação em favor de pessoas não vivas à data da efectivação do direito do primeiro titular é a necessidade que, na perspectiva do liberalismo, se via de não perpetuar a oneração dos bens: a propriedade plena era, nessa óptica, a situação preferível à qual deveriam tendencialmente regressar os bens sobre que recaíssem outros direitos. Nas concepções em que nos situamos essa vocação para a propriedade perfeita não se justifica quando a propriedade raiz permanece na mão de um titular público ou cooperativo, desempenhando uma função de controlo, para bom aproveitamento, do parque habitacional, num quadro de interesse público. Só quando o proprietário da raiz seja privado se apresenta como indesejável a perpetuidade do desdobramento dos direitos sobre a casa.

Nestas condições, pensamos que o direito de habitação preencherá melhor a sua função se quando o proprietário da raiz for uma entidade pública ou cooperativa, puder ser transmitido por morte.

Poderá, contudo, haver interesse em permitir, também, a constituição do direito não transmissível por morte: sobretudo a dentro de uma reforma da legislação de arrendamento que confira ao morador que fique sem título pela caducidade do direito de habitação a faculdade de continuar na casa como inquilino mediante a renda justa, tal como preconizamos acima — n.º 54 —. Assim, propomos que a transmissibilidade por morte possa ou não existir, conforme for ou não prevista no título constitutivo.

140. *Crítica e proposta de alteração: d) a extinção do direito — projecto anexo —.*

Dos arts. 1485.º e 1476.º do Código Civil resulta que os direitos de uso e de habitação se extinguem:

a) por morte do usuário ou morador-usuário, ou chegando o termo do prazo por que o direito foi conferido, quando não seja vitalício;

- b) pela reunião do direito de uso ou de habitação e da propriedade na mesma pessoa;
- c) pelo seu não exercício durante vinte anos, qualquer que seja o motivo;
- d) pela perda total da coisa sobre que recai o direito;
- e) pela renúncia.

A estas causas de extinção junta-se no entendimento, que seguimos, do Prof. Oliveira Ascensão, a de o titular deixar de ter necessidade de usar os bens, nomeadamente de habitar a casa ⁽⁹²⁾.

Pensamos que a lei não precisa de alteração de fundo nesta matéria.

Justificar-se-á, porém, que a extinção por cessação da necessidade deve, para maior certeza do Direito, esteja expressamente prevista lei.

Por outro lado, afigura-se necessário que, estabelecendo um paralelo com o preconizado para a falta de utilização da casa pelo inquilino, a cessação por desnecessidade seja decretada pelo tribunal — vid. supra, n.º 92 ⁽⁹³⁾.

⁽⁹²⁾ Vid. autor e obras citadas, pág. 459.

⁽⁹³⁾ Algumas das alterações legislativas preconizadas neste capítulo referem-se, não só ao direito de habitação, mas simultaneamente ao direito de uso que recai sobre bens (móveis ou imóveis) diferentes de casas de morada. Nessa medida saímos do âmbito deste estudo, tal como o definimos de início. Cremos, contudo, que isso se justifica, tanto pela natureza das medidas propostas como pela conveniência de não criar injustificadas diferenças entre o direito de uso e o de habitação.

Nota final

O conjunto de medidas legislativas que neste estudo ficam preconizadas constitui apenas uma parte da Reforma Urbana que o título preconiza. Para que esta se torne realidade serão necessárias alterações em outros domínios do Direito, designadamente no da cooperação habitacional e da legislação urbanística. E é preciso que a um novo Direito se junte uma nova prática, compreendendo a Obra colectiva de construção das centenas de milhares de habitações de que o País carece bem como o ordenamento do espaço urbano em função das necessidades de quem o habita — e não de lucro de quem o detém —. Obra colectiva em que a parte principal cabe à iniciativa pública e cooperativa.

Do desenvolvimento que damos ao tema do arrendamento não se conclua que pensamos que o inquilinato tradicional, ou seja, privado, deve constituir, no futuro, a forma comum de habitação. Pelo contrário, consideramos que ele deve ser progressivamente reduzido. Nessa perspectiva defendemos a preferência pela habitação própria e cooperativa. E é nela que propomos que o inquilino habitacional tenha, ao cabo de 20 anos, acesso à propriedade, pagando o justo valor do fogo.

Vale a pena juntar que pensamos que a Reforma preconizada só será viável enquadrada num novo rumo da Sociedade que compreenda uma transformação qualitativa do direito de propriedade, em ordem a não permitir que o homem proprietário domine o homem não proprietário. Para construir as bases jurídicas da Igualdade não basta fazer uma nova distribuição da propriedade, nem serve a solução de apenas a passar das mãos dos

cidadãos para a Colectividade, mantendo intacto o conjunto de poderes que a definem.

Qualquer tipo viável de organização social a partir do Tempo Presente tem de compreender uma larga utilização permanente dos bens por quem não é seu proprietário: na habitação como em outros domínios da existência do homem presente, designadamente o trabalho. Se o direito de propriedade conserva, nesse âmbito, características de poder absoluto as relações entre o proprietário e o utilizador não proprietário podem sempre formar-se em termos de opressão.

O «Poder do dinheiro» tem aqui a sua verdadeira origem. E um dos passos históricos que o nosso Tempo precisa de dar, para libertação dos homens, é a destruição desse Poder, substituindo-o por formas de organização económica e social que respeitem a condição humana.

Esse caminho libertador passa pela construção de um direito ao uso, ao lado do direito de propriedade, reduzindo-se os poderes deste na medida do necessário para uma inteira edificação daquele. Tal redução postula que o direito de propriedade se limite a ser um direito ao rendimento do capital investido nos bens sobre que recai. No âmbito do inquilinato, este princípio há-de gerar um sistema jurídico em que o utente de casa de que não é proprietário apenas tem de pagar uma renda ao proprietário: e não, que submeter-se aos desejos e caprichos deste para alcançar ou conservar o uso da mesma casa.

No século passado o liberalismo extinguiu os vínculos que oneravam a terra em benefício de quem a não trabalhava, para conferir estabilidade à posição do utente. Consolidou, designadamente, o direito do enfiteuta, limitando o do senhorio directo à percepção do foro. E permitiu, depois, que decorridos 20 anos sobre o aforamento o primeiro se tornasse proprietário pagando ao segundo o valor do seu direito: pela remissão do foro.

A problemática sócio-económica do inquilinato tem hoje algo de análogo à que determinou essas grandes reformas, sobretudo na medida em que também se traduz na coexistência, a título permanente e durando vidas, de dois direitos sobre parte apreciável dos bens essenciais. E as transformações capitais do Direito que se apresentam como necessárias têm noventa

como um dos vectores fundamentais a consolidação da posição do utente, sacrificando, na medida do necessário, o direito do titular não utente.

Este vector é o mesmo que na ordem do trabalho determinará uma evolução, aqui mais lenta e difícil mas igualmente necessária, no sentido de o direito do proprietário dos bens da empresa, enquanto tal, ser também um direito ao rendimento justo, com a consequente redução progressiva do seu poder de direcção. Na transformação das estruturas da propriedade, a superação do inquilinato e a do salariado são co-naturais: por uma reforma como a que propomos, para o primeiro; por uma evolução de sentido autgestionário, para o segundo.

Resta acrescentar — «the last but not the least» — que a Reforma Urbana necessária tem de compreender, além da transformação qualitativa do direito de propriedade, que neste trabalho estudamos, uma transformação de ordem quantitativa, que pertence a outro domínio, diferente do aqui abordado.

É preciso criar os mecanismos de controle dos réditos do senhorio adequados a impedir que pessoas aptas para o trabalho «vivam de rendimentos». Isso implica ou uma via de limitação do volume de unidades prediais pertencentes a um mesmo senhorio (como na Reforma Agrária) ou um sistema de máximos para os rendimentos urbanos de que um mesmo senhorio pode dispor, estabelecido, designadamente, através dos regimes fiscais. Em qualquer dos casos, com diferença em função da capacidade do titular para exercer uma actividade socialmente útil e remunerada.

A Reforma Urbana necessária é, deste modo, apenas um aspecto de uma Política — com letra grande — que arranque de grandes princípios éticos gerados ao longo da História pela Filosofia Cristã e pela sua poderosa frutificação no tempo presente que é o ideal socialista. Entre esses princípios conta-se, com efeito, o que afirma serem os bens destinados ao uso por todos os homens, na medida das suas necessidades, com o dever, vigorosamente afirmado desde a Idade Média mas mil vezes iludido, sobretudo pelo capitalismo, de restituir à Comunidade aquilo de que se não necessita — o supérfluo —. Essa perspectiva contém uma relativização do direito de propriedade, admi-

tido na medida do necessário para realizar o valor, maior que ele, de Liberdade (que inclui segurança) do proprietário, mas com as cautelas necessárias para não lesar a liberdade (e, pois, segurança) alheia nem criar condições incompatíveis com a Igualdade, sem a qual não há Justiça ⁽⁹⁴⁾.

(94) Sobre a procura de rumo nestes domínios fundamentais vale a pena ler, ou reler, o estudo «De la propriété capitaliste à la propriété humaine», que fez em 1934 Emmanuel Mounier, por vezes indevidamente citado entre nós para apoio de teses bem contrárias ao seu pensamento.

ANEXOS

A)

ARTICULADO PARA PROJECTO DE LEI SOBRE ARRENDAMENTO URBANO

TÍTULO I

ÂMBITO, FINS, DIREITOS E DEVERES DO ARRENDAMENTO URBANO

Capítulo I

Âmbito e fins do arrendamento

Artigo 1.º

(Normas aplicáveis)

O arrendamento urbano regula-se pelos preceitos desta lei e, supletivamente, pelas disposições do Código Civil aplicáveis à locação.

Artigo 2.º

(Carácter imperativo)

As disposições legais reguladoras do arrendamento urbano só podem ser afastadas pelos interessados na medida em que expressamente o consintam.

Artigo 3.º

(Delimitação do arrendamento urbano)

1. Considera-se urbano:

a) o arrendamento de prédios urbanos ou de partes de prédios urbanos;

b) o arrendamento de prédios rústicos ou de partes de prédios rústicos para fins diferentes da exploração agrícola, pecuária ou florestal;

c) o arrendamento compreendendo, simultaneamente, uma parte prevista nalguma das alíneas anteriores e outra parte para fins de exploração agrícola ou pecuária, se o valor da primeira for igual ou superior ao da segunda.

2. Quando o arrendamento de uma casa seja acompanhado do aluguer da respectiva mobília ao mesmo locatário, considera-se que toda a situação jurídica correspondente é de arrendamento, sendo nomeadamente havido como renda todo o preço locativo.

Artigo 4.º

(Exclusão)

1. Não é havido como de arrendamento o contrato pelo qual alguém transfere temporária e onerosamente para outrem, juntamente com a fruição de um local, a exploração de um estabelecimento comercial ou industrial nele instalado.

2. Também não é havido como de arrendamento o contrato pelo qual alguém permite a outrem, mediante retribuição, a utilização de superfície exterior de um edifício para fins de publicidade ou análogos.

Artigo 5.º

(Fim do arrendamento)

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 local.

2. Se o local for um prédio urbano ou parte de um prédio urbano e do título constitutivo do arrendamento não resultar o fim a que ele se destina, o inquilino só pode utilizá-lo para habitação.

3. Considera-se realizado para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal o arrendamento para fins directamente relacionados com uma actividade comercial, industrial ou de profissão liberal, respectivamente.

Capítulo II

Direitos do inquilino

Artigo 6.º

(Enumeração)

O inquilino tem direito:

- a) à utilização do local arrendado, nos termos dos arts. 7.º a 9.º;
- b) à realização de obras, nos termos dos arts. 10.º a 18.º;
- c) à aquisição do local arrendado, nos casos e condições previstos nos arts. 19.º a 27.º.

Artigo 7.º

(Direito à utilização)

O inquilino tem o direito de utilizar o imóvel para os fins a que este se destina, nos termos da lei, dos regulamentos administrativos e do acto constitutivo do arrendamento.

Artigo 8.º

(Utilização para habitação)

Nos arrendamentos para habitação podem residir no fogo além do inquilino:

- a) todos os que vivam com ele em economia comum;

- b) os hóspedes, com as limitações constantes da legislação reguladora da hospedagem doméstica;
- c) os subarrendatários ou comodatários, quando os respectivos contratos forem permitidos, nos termos dos arts. 118.º, 119.º e 129.º.

Artigo 9.º

(Utilização para fins não previstos no arrendamento)

1. Qualquer das pessoas com direito a residir no fogo pode exercer nele o trabalho da sua profissão, designadamente com associados ou empregados.
2. O local arrendado para fins não habitacionais pode ser utilizado simultaneamente para habitação do inquilino.

Artigo 10.º

(Obras de conservação e reparação)

O inquilino pode exigir do senhorio que proceda às obras de conservação e reparação de que o local careça para prestar o uso a que se destina, salvo se as mesmas se tiverem tornado necessárias por dolo ou culpa sua.

Artigo 11.º

(Obras de correcção de deficiências)

1. O inquilino pode, também, exigir do senhorio a correcção das deficiências de construção que, ao tempo desta, tenham constituído desrespeito das disposições legais sobre edificações urbanas.
2. Não obstem ao exercício deste direito a concessão indevida de licença de utilização nem a prescrição da responsabilidade contravencional.

Artigo 12.º

(Efectivação do direito a obras de reparação e correcção de deficiências)

1. Verificando-se a necessidade das obras a que se referem os arts. 10.º e 11.º o inquilino deve avisar o senhorio para que a elas proceda.

2. O senhorio deve iniciar as obras no prazo de 60 dias e concluí-las no de 180.

3. Se qualquer destes prazos não for respeitado o inquilino pode, alternativamente:

a) proceder às obras ou à respectiva conclusão, conforme os casos, com direito ao reembolso do respectivo custo ou

b) suspender o pagamento de um quarto da renda até que as obras fiquem concluídas.

4. Tratando-se de obras previstas no art. 10.º cuja urgência não consinta qualquer dilacção o inquilino pode, ainda, efectuá-las, com direito ao reembolso do respectivo custo, independentemente de mora do senhorio, contanto que avise este ao mesmo tempo.

Artigo 13.º

(Obras de reconstrução)

Se se tornar impossível o uso do local arrendado por destruição, ruína ou ameaça de ruína não imputáveis a culpa ou dolo do inquilino, mas o edifício puder ser reconstruído de modo a compreender uma unidade locativa equivalente, o inquilino tem o direito de exigir do senhorio a reconstrução do prédio e a subsequente entrega dessa unidade.

Artigo 14.º

(Efectivação do direito a obras de reconstrução)

1. A reconstrução a que se refere o artigo anterior deve ser iniciada e concluída nos prazos fixados por acordo do senhorio e do inquilino ou, na falta de acordo, pelo tribunal, em decisão de prudente arbítrio.

2. Na falta de cumprimento de qualquer dos prazos o inquilino pode proceder às obras ou à sua conclusão, com direito ao reembolso do respectivo custo ou à aquisição da propriedade por accessão, nos casos do art. 25.º.

3. O inquilino a que se defira, por força do n.º 2, o direito de executar a reconstrução deve iniciá-la e concluí-la em novos e iguais prazos, contados a partir do termo dos que o senhorio deveria ter observado.

4. Tendo o senhorio faltado apenas ao prazo de conclusão, o início e a conclusão das obras pelo inquilino devem verificar-se nos prazos de início e conclusão inicialmente fixados, contados a partir do incumprimento.

5. Os prazos previstos nos números anteriores são prorrogáveis, por acordo das partes ou decisão judicial de prudente arbítrio.

6. O inquilino perde o direito à reconstrução:

a) se a não requerer ao Tribunal nos três meses subsequentes ao facto que impossibilitou o uso do local arrendado, salvo se o senhorio a ela se tiver obrigado;

b) se, tendo-lhe sido deferido o direito de iniciar ou concluir as obras, faltar aos prazos que deva observar, de harmonia com os n.ºs 3 a 5.

7. O direito à reconstrução pode ser exercido por um ou mais inquilinos, devendo neste último caso os interessados nesse exercício intervir conjuntamente nos actos judiciais e extra-judiciais correspondentes.

Artigo 15.º

(Obras de beneficiação)

O inquilino pode efectuar no imóvel, a expensas suas, as obras de alteração que, sem prejuízo da segurança, salubridade, estética e valor do mesmo, o tornem mais apto para os fins a que, nos termos do arrendamento, se destina, salvo se o senhorio preferir realizá-las ele próprio.

Artigo 16.º

(Efectivação do direito a obras de beneficiação)

1. O inquilino que pretenda exercer o direito previsto no artigo anterior deve comunicar o seu projecto ao senhorio, descrevendo e orçamentando as obras.

2. O senhorio, se preferir realizar, ele próprio, essas obras, deverá comunicar o seu intento ao inquilino no prazo de 60 dias, iniciar os trabalhos nos 60 dias seguintes à comunicação e concluí-los no prazo de um ano a contar do respectivo início.

3. Na falta de observância de qualquer destes prazos o inquilino pode efectuar as obras.

Artigo 17.º

(Instalação de antenas)

O inquilino tem o direito de, com observância dos regulamentos administrativos, instalar e manter em lugar adequado do prédio a que pertença o local arrendado as antenas e ligações necessárias à recepção de emissões de radiodifusão sonora e visual.

Artigo 18.º

(Deteriorações lícitas)

É lícito ao inquilino realizar pequenas deteriorações na casa quando elas se tornem necessárias para assegurar o seu conforto ou comodidade; mas deve repará-las antes da restituição, salvo estipulação em contrário.

Artigo 19.º

(Direito de preferência)

1. Em caso de venda ou dação em cumprimento do local arrendado o inquilino tem direito de preferência na aquisição, nos termos dos números seguintes.

2. Se o local arrendado constitui um prédio ou fracção autónoma de um prédio o direito de preferência exerce-se nos termos comuns.

3. Se o local arrendado faz parte de prédio não constituído em propriedade horizontal mas se verificam as condições legais exigidas para essa constituição e para que o mesmo local forme uma das fracções, a preferência do inquilino é limitada à aquisição da fracção, devendo este exigir, como condição prévia do exercício do seu direito, que seja constituída a propriedade horizontal e definido o preço projectado para alienação da unidade que ocupa.

4. Se a parte arrendada pode ser autonomizada, como prédio distinto, por separação vertical em relação ao resto do prédio, a preferência do inquilino é limitada à fracção que ocupa, devendo este exigir como condição prévia do exercício do seu direito, que seja definido o preço projectado para a alienação da mesma fracção.

5. O direito de preferência do inquilino tem por objecto necessariamente, a totalidade do prédio:

a) se o local arrendado não pode vir a constituir, só por si, um prédio ou uma fracção autónoma em propriedade horizontal, por lhe faltarem as condições para tanto exigidas pela lei;

b) se a venda do prédio por fracções envolve para o proprietário prejuízo apreciável, por este invocado nos termos do art. 417.º do Código Civil.

Artigo 20.º

(Gradação em concurso de inquilinos preferentes)

1. Sendo dois ou mais os inquilinos preferentes, no caso do n.º 5 do artigo anterior, prevalece o direito do inquilino habitacional sobre o do não habitacional e, dentro de cada uma destas categorias, o do inquilino que pague maior renda.

2. Não podendo, mesmo assim, resolver-se a questão abre-se licitação entre os interessados com igual preferência, revertendo o excesso para o alienante.

Artigo 21.º

(Graduação em concurso com preferentes
não inquilinos)

O direito de preferência do inquilino prevalece sobre todos os demais direitos de preferência, com excepção do da Administração, nos casos previstos no art. 27.º do Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro.

Artigo 22.º

(Direitos e obrigações do inquilino preferente)

É aplicável, com as necessárias adaptações, ao direito de preferência estabelecido neste artigo, o disposto nos arts. 416.º a 418.º e 410.º do Código Civil.

Artigo 23.º

(Preferência na aquisição dos direitos de superfície
ou usufruto)

O disposto nos artigos 19.º a 22.º é igualmente aplicável quando o senhorio venda ou dê em cumprimento um direito de superfície ou de usufruto sobre o local arrendado ou constitua qualquer destes direitos sobre o mesmo mediante um preço.

Artigo 24.º

(Direito à aquisição do local, por residência
neste há mais de 20 anos)

1. Quando o arrendamento já dure há mais de 20 anos e o fogo tenha constituído sempre a habitação única ou principal do inquilino este pode adquirir a propriedade da casa mediante indemnização calculada nos termos gerais, com aplicação dos artigos 562.º e seguintes do Código Civil.

2. A transferência da propriedade só se opera pelo paga-

mento ou consignação em depósito da totalidade da indemnização, fixada por acordo ou judicialmente.

3. Quando o fogo a adquirir pelo inquilino nos termos do número anterior for apenas parte de um prédio e não constituir uma fracção autónoma deste efectuar-se-ão previamente os actos de divisão e de constituição de propriedade horizontal que forem necessários.

4. Se não for possível efectuar a divisão ou a constituição da propriedade horizontal em termos de o local arrendado passar a ser uma unidade autónoma não tem aplicação este artigo.

5. Se a casa for objecto de direito de superfície o inquilino adquire apenas este direito.

Artigo 25.º

(Aquisição da propriedade por accessão)

1. O inquilino que, ao abrigo do disposto nos artigos 10.º a 14.º, efectue obras a que o senhorio estava obrigado pode adquirir a propriedade do local arrendado, se o valor acrescentado a este por tais obras for superior ao que o mesmo tinha anteriormente.

2. Aplica-se à situação prevista neste artigo o disposto nos n.ºs 2, 3, 4 e 5 do artigo anterior.

Artigo 26.º

(Prazo)

A acção destinada a exercer o direito previsto no artigo anterior deve ser proposta nos 6 meses posteriores à conclusão da obra, sob pena de caducidade.

Artigo 27.º

(Direito à aquisição do local, por desembolso de quantias além da renda)

1. O inquilino que pague qualquer quantia que lhe seja ilicitamente exigida pelo senhorio como condição da celebra-

ção do contrato de arrendamento tem o direito de adquirir o direito deste sobre a casa mediante indemnização, calculada nos termos gerais de Direito, em que seja descontado o que pagou indevidamente.

2. Aplica-se aos casos previstos neste artigo o disposto nos n.ºs 2, 3, 4 e 5 do art. 24.º.

3. O exercício do direito previsto neste artigo não prejudica a efectivação da responsabilidade criminal pelo facto que é seu pressuposto.

Artigo 28.º

(Posse)

A posse da posição jurídica de inquilino beneficia da protecção estabelecida nos arts. 1 251.º a 1 286.º do Código Civil.

Artigo 29.º

(Carácter real)

O inquilino pode fazer valer os seus direitos tanto contra o senhorio como contra quaisquer terceiros a que os mesmos sejam oponíveis.

Artigo 30.º

(Oponibilidade a terceiros)

1. O arrendamento é oponível a terceiros nos termos seguintes:

- a) independentemente de registo, quando seja aparente;
- b) a partir do registo, no caso contrário.

2. O arrendamento considera-se aparente quando a casa esteja ocupada pelo inquilino, seu agregado familiar, ou com bens daquele ou deste.

3. O registo é feito em face de documento que prove o arrendamento.

Artigo 31.º

(Direito à reparação de prejuízos)

O inquilino lesado em algum dos seus direitos pode exigir do lesante a reparação dos prejuízos correspondentes nos termos gerais de responsabilidade civil.

Capítulo III

Deveres do inquilino

Secção I

Disposições gerais*Artigo 32.º*

(Princípios básicos)

1. O inquilino tem o dever:
 - a) de pagar pontualmente a renda a que esteja obrigado;
 - b) de não utilizar nem ceder a utilização do local em termos não consentidos por este diploma;
 - c) de tolerar as obras que o senhorio, nos termos do art. 34.º, ou a Administração, de acordo com as leis e regulamentos administrativos, tenham o direito de fazer, e não efectuar as que lhe não sejam permitidas, nos termos dos artigos 10.º a 18.º;
 - d) de avisar o senhorio dos factos relativos ao local de que ele não tenha conhecimento e que possam determinar ao mesmo prejuízos ou responsabilidade;
 - e) de facultar ao senhorio ou seu representante o exame do local nos termos necessários ao exercício dos direitos daquele;
 - f) de restituir o local, findo o arrendamento.
2. Sendo dois ou mais os inquilinos ou os senhorios as obrigações daqueles para com estes são activa e passivamente solidárias.

Artigo 33.º

(Utilizações proibidas)

O inquilino não pode utilizar o local arrendado:

- a) para fins criminalmente puníveis;
- b) em termos que contrariem as disposições administrativas sobre ordenamento urbano;
- c) de modo a causar aos utilizadores vizinhos um incómodo substancial.

Artigo 34.º

(Direito do senhorio a efectuar obras)

1. O senhorio tem o direito de efectuar, a expensas suas, as obras de conservação, reparação e correcção de deficiências que o inquilino pode exigir nos termos dos arts. 10.º, 11.º e 13.º, ainda que este as não peça.

2. O senhorio pode, também, realizar obras de construção, ampliação, alteração ou substituição.

3. As obras que impliquem desocupação do prédio pelo inquilino só podem, contudo, ser executadas mediante prévia suspensão do arrendamento, nos termos do Capítulo V do Título II.

Secção II

Renda

Subsecção I

Meio, lugar, tempo e garantia do pagamento*Artigo 35.º*

(Meio de pagamento)

1. O quantitativo da renda tem de ser fixado em escudos.
2. É nula, sem prejuízo da validade do arrendamento, a cláusula pela qual se estipule o pagamento em moeda específica.

Artigo 36.º

(Lugar do pagamento)

1. A renda é paga no domicílio do senhorio ou do seu procurador à data do vencimento, salvo estipulação em contrário.

2. Se for estabelecido que a renda é paga no domicílio, geral ou particular do arrendatário ou de procurador seu, e o pagamento não tiver sido efectuado, presume-se que o senhorio não veio nem mandou receber a prestação no vencimento.

3. O arrendatário pode sempre pagar a renda por emissão de vale postal ou envio de cheque para o domicílio do senhorio ou do seu procurador, ainda que o contrário tenha sido estipulado.

Artigo 37.º

(Tempo do pagamento)

1. A renda deve ser paga mensalmente quando não seja estipulada por escrito outra periodicidade.

2. A renda que deva ser paga em prestações mensais ou mais frequentes não pode vencer-se antes do início do período a que respeita.

3. A renda que deva ser paga em prestações menos frequentes que mensais não pode vencer-se com antecedência superior a um mês em relação ao termo do período a que respeita.

4. O vencimento da renda é sempre um período de oito dias.

5. Na falta de estipulação escrita diferente em termos permitidos pelos números anteriores, a renda vence-se:

a) nos primeiros oito dias do mês de calendário a que respeita, se dever ser paga em prestações mensais;

b) nos primeiros oito dias do período a que respeita se dever ser paga em prestações mais frequentes que mensais;

c) nos últimos oito dias do período a que respeita se dever ser paga em prestações menos frequentes que mensais.

Artigo 38.º

(Indemnização pela mora)

1. A dívida de renda não paga no vencimento, vence juros de mora à taxa máxima que estiver fixada para os depósitos a prazo nas instituições de crédito, haja ou não lugar a despejo.

2. Considera-se reduzida a esta taxa de juros a estipulação de indemnização superior.

Artigo 39.º

(Caução por depósito)

1. O inquilino deve depositar, como caução ao pagamento da renda, uma quantia igual à renda de um mês.

2. O depósito deve ser feito à ordem do município da situação do imóvel arrendado, com referência ao fundo municipal de garantia de rendas urbanas a que se refere o artigo 62.º, numa instituição bancária estabelecida nesse concelho, ou se aí não houver nenhuma, na instituição bancária com estabelecimento mais próximo do imóvel.

3. O depósito é feito em face de declaração escrita, apresentada em duplicado pelo inquilino ou por outrem em seu nome em que se refira que ele se destina a caução ao pagamento da renda, se indique a situação do local arrendado e os nomes do senhorio e do inquilino.

4. Um dos exemplares fica em poder do depositante, com o lançamento de ter sido efectuado o depósito.

5. A falta deste depósito é equiparada, para todos os efeitos, à falta de pagamento da renda.

Artigo 40.º

(Execução da caução)

1. Se a renda não for paga nem depositada no vencimento o senhorio pode, mediante declaração escrita de que a

não recebeu, obter do fundo municipal de garantia de rendas urbanas a quantia depositada como caução.

2. Se a declaração for falsa o senhorio fica sujeito à responsabilidade referida no n.º 1 do art. 997.º do Código de Processo Civil.

3. É aplicável à declaração o disposto no n.º 2 deste último preceito legal.

Artigo 41.º

(Reintegração da caução)

1. Recebida pelo senhorio a caução, em pagamento, o inquilino deve reintegrar o depósito acrescido dos juros de mora devidos ao senhorio, nos termos do art. 38.º e da coima a que se refere o art. 207.º nos 30 dias subsequentes ao aviso que para tanto lhe será feito pela instituição depositária.

2. A falta de reintegração do depósito com as quantias e no prazo referidos no número anterior é equiparada, para todos os efeitos, à falta de pagamento da renda.

Artigo 42.º

(Alteração da caução)

1. Quando a renda seja alterada a caução deverá sofrer a alteração equivalente, para que continue a ser igual à renda de um mês.

2. Em caso de aumento, o inquilino deverá, nos trinta dias subsequentes à alteração, proceder ao reforço da caução, equiparando-se a falta de reforço à falta de pagamento da renda.

3. Em caso de redução, o inquilino poderá, a todo o tempo, levantar o excesso.

Artigo 43.º

(Outras garantias especiais)

1. Só através da execução da caução, nos termos do art. 40.º, pode ser obtido o pagamento coercivo da dívida de rendas na parte não excedente à renda de um mês.

2. Para segurança do restante pode ser convencionada uma garantia especial, desde que não seja de penhor.

Subsecção II

Montante da renda

Artigo 44.º

(Limitação à renda justa)

1. O montante da renda não pode exceder a renda justa, em conformidade com o disposto nesta Subsecção.

2. Considera-se reduzida à renda justa a renda estipulada em montante superior.

Artigo 45.º

(Conceito de renda justa)

1. A renda justa é uma percentagem da diferença entre os valores estabelecidos para o custo do local arrendado e para a respectiva depreciação.

2. A percentagem a que se refere o número anterior é de 3 % nos arrendamentos para habitação e de 4,5 % nos restantes. (95)

Artigo 46.º

(Determinação do custo do local arrendado)

O valor estabelecido para custo do local arrendado é o custo-padrão que lhe corresponde.

Artigo 47.º

(Determinação do custo-padrão)

1. O custo-padrão é o produto da superfície convencio-

(95) Taxas sujeitas a confirmação após estudos económicos adequados.

nal do local por um valor unitário fixado por decreto para cada ano civil, por referência ao metro quadrado, deferenciadamente em função da categoria e do tempo da construção e tendo em conta a variação do valor da moeda.

2. A superfície convencional resulta da soma das áreas seguintes:

a) A totalidade da área útil do local arrendado, não compreendendo os espaços referidos nas alíneas seguintes;

b) A totalidade da área útil das varandas e sacadas do local arrendado;

c) 20 % da área útil de terraços de uso exclusivo do arrendatário;

d) 20 % da quota-parte da área útil de terraços de uso comum;

e) 50 % da área útil de arrecadações destacadas do local arrendado de uso exclusivo do arrendatário;

f) 50 % da área útil da garagem privativa;

g) 30 % da quota-parte da área útil da garagem colectiva;

h) 15 % da área útil de espaços descobertos não pavimentados de uso exclusivo do arrendatário;

i) 15 % da quota-parte da área útil de espaços descobertos não pavimentados de uso comum.

3. Em todos os locais em que o pé-direito livre seja inferior a 2 m, a respectiva área deverá ser computada por metade da área útil definida nos termos do número seguinte.

4. A área útil referida na alínea a) do n.º 2 define-se como sendo a soma das áreas de todos os compartimentos respectivos, incluindo vestíbulos, circulações interiores, instalações sanitárias, arrumos, outros compartimentos de função similar e armários nas paredes, e mede-se pelo perímetro interior das paredes que limitam o fogo, descontando encaços até 30 cm, paredes interiores, divisórias e condutas; a área útil dos espaços aludidos nas restantes alíneas mede-se análogamente.

5. As áreas referidas nas alíneas h) e i) do n.º 2, após a aplicação das respectivas percentagens, não poderão exceder a soma das áreas constantes das alíneas a) e b) do mesmo número.

6. As categorias de construção e os respectivos caracteres definidores são os constantes do Quadro I. anexo a este diploma.

7. A diferenciação dos valores unitários referidos no n.º 1 por categorias de construção deve ser a que resulte da multiplicação do valor da mais alta pelos coeficientes indicados para cada uma no mesmo Anexo.

8. Se uma parte do local arrendado tiver sido construída em época posterior à da restante aplica-se a cada uma o valor unitário correspondente à época em que foi construída.

Artigo 48.º

(Determinação da depreciação)

A depreciação do local arrendado é uma percentagem do valor estabelecido para o custo deste, determinado nos termos dos artigos 46.º e 47.º, que será estabelecida com base na idade e estado de conservação do mesmo, pela aplicação de coeficientes técnicos constantes do Quadro II anexo ao presente diploma.

Artigo 49.º

(Influência das benfeitorias na renda)

1. As benfeitorias efectuadas pelo senhorio, nos casos em que tal lhe é permitido, são tidas em conta para determinação da renda justa, na medida em que influírem nos elementos determinativos desta, nos termos dos artigos anteriores.

2. As benfeitorias licitamente feitas pelo inquilino e de cujo custo este não seja reembolsado não são consideradas para o efeito de determinar a renda justa.

3. Para assegurar o cumprimento do disposto no número anterior o inquilino pode obter, antes de efectuar benfeitorias, vistoria «ad perpetuam rei memoriam», em que fiquem definidos todos os elementos determinativos da renda justa.

Artigo 50.º

(Irrelevância de deteriorações ilícitas)

A depreciação não é atendida na medida em que tenha resultado de dolo ou culpa grave do inquilino.

Artigo 51.º

(Rendas das casas mobiladas)

1. Nos arrendamentos de casas mobiladas a renda justa sofre um aumento de 20 %.

2. Considera-se casa mobilada, para os efeitos deste artigo, a que for arrendada com o mobiliário e o equipamento móvel indispensável à utilização normal de cada uma das divisões.

Artigo 52.º

(Arredondamentos)

A renda justa determinada por aplicação dos artigos anteriores é arredondada para a dezena de escudos imediatamente inferior.

Artigo 53.º

(Falta de condições legais de utilização)

1. A renda justa do fogo que não satisfaça a qualquer dos requisitos mínimos de salubridade ou de segurança estabelecidos na lei, ou que não possua licença de utilização, quando necessária, ou que esteja em arrendamento parcial com sobreocupação nos termos do artigo 67.º, é reduzida a 75 % da que lhe caberia se se não verificasse a deficiência.

2. A redução cessa logo que cessar o facto que a determina.

Artigo 54.º

(Competência para a definição de elementos variáveis)

Os decretos previstos no artigo 47.º competem ao Governo da República, para o território do Continente, e ao Governo Regional, para cada uma das Regiões Autónomas.

Artigo 55.º

(Princípios programáticos para definição de valores unitários)

A fixação e actualização dos valores unitários referidos no artigo 47.º obedecerão aos seguintes princípios:

a) serão tidos em conta os custos e demais condicionantes da produção e manutenção de casas gerados pelo mercado, mas visar-se-á, nomeadamente através de uma acção sobre esses custos e condicionantes, a consecussão do sistema de renda compatível com o rendimento familiar, nos termos prescritos pela Constituição;

b) procurar-se-á que a relação entre a renda e o nível de utilidades proporcionado pela casa se estabeleça em termos de justiça, considerado o conjunto de todos os moradores inquilinos e a posição dos investidores urbanos, nos âmbitos regional e nacional.

c) procurar-se-á que as rendas não subam em percentagem superior à dos salários.

Artigo 56.º

(Prestações além da renda)

1. Só podem ser recebidos do inquilino, além da renda, o preço de água, electricidade, gás ou aquecimento que o senhorio lhe forneça, para utilização no local arrendado.

2. Esse preço não poderá, porém, conter qualquer margem de lucro para o senhorio quando os bens fornecidos não sejam por este produzidos.

3. A falta de pagamento das prestações referidas nos números anteriores não tem qualquer efeito sobre o arrendamento.

4. É, designadamente, proibido receber do inquilino quaisquer importâncias além da renda como contrapartida da celebração do contrato de arrendamento ou como contribuição deste para despesas com iluminação, limpeza ou vigilância de partes de utilização comum do prédio a que pertença o local arrendado.

5. Não podem ser pagas pelo inquilino quaisquer comissões a intermediários pela celebração do arrendamento.

6. É proibida a estipulação de cláusulas penais para a falta de cumprimento das obrigações do inquilino, salvo nos casos em que a presente lei o permite expressamente.

Capítulo IV

Sistema de segurança social no pagamento da renda

Artigo 57.º

(Princípios fundamentais)

1. Quem tenha como única residência um fogo que constitua habitação indispensável ao seu agregado familiar e esteja impossibilitado, por carência não culpável de meios económicos, de pagar, no todo ou em parte, a respectiva renda, será assistido pelo município da sua residência, para esse pagamento, nos termos do presente Capítulo.

2. O agregado familiar, para os fins deste artigo, é constituído pelo inquilino e todas as pessoas que com ele vivam em economia comum.

3. Considera-se «habitação indispensável» a um agregado familiar o fogo cujas características não excedam os máximos referidos no Quadro III anexo a esta lei em relação à composição daquele agregado.

4. Considera-se impossibilitado de pagar a renda correspondente à habitação indispensável que ocupe o inquilino cujo agregado familiar não disponha de rendimentos superiores ao quádruplo da mesma renda.

5. Serão tomados, para os efeitos do número anterior, em média mensal, todos os rendimentos, certos ou ocasionais, fixos ou variáveis, que aufera ou a que tenha direito o conjunto das pessoas que compõem o agregado familiar do inquilino.

6. A carência de meios económicos só é havida como culpável, para os efeitos deste artigo quando resulte da perda voluntária, por qualquer dos membros do agregado familiar, do

direito a rendimentos ou da oportunidade de os obter licitamente.

Artigo 58.º

(Prévia redução ao nível da renda justa)

1. A participação do município no pagamento da renda devida pelo inquilino que se encontre na situação prevista no artigo anterior pressupõe a prévia redução da renda ao nível da renda justa correspondente, quando a mesma se encontre acima desse nível.

2. A redução da renda nos termos desse artigo pode ser efectuada por acordo escrito entre o senhorio e o inquilino, firmado também pelo município quando este deva participar no respectivo pagamento.

3. Na falta de acordo, a redução da renda pode ser requerida pelo inquilino ou pelo município:

- a) em acção instaurada com esse fim;
- b) em acção proposta pelo senhorio para obter o pagamento da renda vencida ou o despejo com fundamento na falta desse pagamento.

Artigo 59.º

(Responsabilidade do município)

1. A renda justa correspondente ao fogo que constitua habitação indispensável ao agregado familiar do inquilino será suportada pelo município na parte excedente a um quarto da média mensal de todos os rendimentos do mesmo agregado. ⁽⁹⁶⁾

2. O município será directa e exclusivamente responsável perante o senhorio pela parte da renda que constituir seu encargo, nos termos do número anterior.

(96) Taxa de esforço indicada como proposta de trabalho para estudos interdisciplinares, com participação jurídica, económica e sociológica.

Artigo 60.º

(Constituição da obrigação do município)

1. A substituição do município ao inquilino na obrigação de pagar a totalidade ou parte da renda, pode ser estabelecida por acordo escrito entre estes e o senhorio ou determinada pelo tribunal, em acção em que o município intervenha como parte principal.

2. A redução da renda e a obrigação do município podem ser estabelecidas retroactivamente a partir do momento em que se tiver verificado a impossibilidade de pagamento pelo inquilino.

Artigo 61.º

(Alteração e extinção da obrigação do município)

A obrigação do município pode ser alterada ou cessar, por acordo entre este e o inquilino ou por decisão do tribunal, logo que se alterem ou deixem de existir os respectivos pressupostos.

Artigo 62.º

(Fundo municipal de garantia de rendas urbanas)

1. Será constituído em cada município, um fundo de garantia de rendas urbanas.

2. Constituem receitas do fundo municipal de garantia de rendas urbanas:

a) os depósitos de caução efectuados nos termos dos arts. 39.º, 41.º e 42.º, sem prejuízo da execução ou restituição dessa caução;

b) os juros desses depósitos;

c) uma parte da contribuição predial urbana cobrada sobre os prédios do município, fixada para cada ano pela assembleia municipal;

d) quaisquer subsídios com que seja dotado pelo município, pela autarquia local em que este se integra, por qualquer instituto público ou pelo Estado;

e) quaisquer outros bens do domínio privado do município que este para ele transfira.

3. São encargos do fundo municipal de garantia de rendas urbanas:

a) o cumprimento das obrigações contraídas pelo município por força deste capítulo;

b) a execução, nos termos do art. 40.º, das cauções por depósitos nele efectuados.

Artigo 63.º

(Efectivação da responsabilidade do fundo)

1. Os bens do fundo podem ser penhorados para pagamento das dívidas que através deles devam ser satisfeitas.

2. A falta de pagamento da renda ou parte da renda que ficar a cargo do município não é fundamento de despejo.

(Continua)