

## PARA UMA REFORMA URBANA

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

Pelo Dr. Diogo Duarte

(Em seguimento do número anterior  
— Conclusão dos ANEXOS e ADENDA)

#### TÍTULO II

### FORMAÇÃO, DURAÇÃO, MODIFICAÇÃO E EXTINÇÃO DO ARRENDAMENTO URBANO

#### Capítulo I

#### Constituição do arrendamento

#### Secção I

#### Disposições gerais

#### *Artigo 64.º* (Enumeração)

O arrendamento pode ser constituído por contrato, por decisão administrativa, por sentença ou por usucapião.

#### *Artigo 65.º* (Licidade)

Podem ser objecto de arrendamento quaisquer prédios ou partes de prédios referidos no art. 3.º, salvo o disposto nos artigos seguintes.

*Artigo 66.º*

(Observância dos preceitos administrativos)

1. O arrendamento não pode destinar-se a fim que contrarie as determinações da Administração em matéria de planeamento urbanístico.

2. O local cuja utilização dependa de licença da Administração não pode ser arrendado sem essa licença ter sido emitida.

*Artigo 67.º*

(Arrendamento parcial para habitação)

1. O arrendamento para habitação de parte de um fogo só é permitido se dele não resultar sobreocupação ou agravamento de sobreocupação.

2. Considera-se que há sobreocupação, para os fins desta lei, sempre que habitem num fogo mais de duas pessoas por divisão habitável, excluindo cozinhas, instalações sanitárias, arrumos, corredores ou átrios de entrada.

3. Não se contam para os efeitos do número anterior os descendentes dos moradores nascidos após o início do arrendamento.

## Secção II

**Constituição por contrato***Artigo 68.º*

(Prova do contrato)

1. O contrato de arrendamento pode provar-se por qualquer meio admitido em juízo quando o inquilino esteja ou tenha estado na detenção da casa e essa detenção haja sido iniciada sem violência.

2. Fora dos casos previstos no número anterior o contrato só pode provar-se por escrito.

*Artigo 69.º*

(Capacidade, legitimidade e representação)

1. Podem dar de arrendamento todos os que têm poderes de disposição sobre o imóvel.

2. Os representantes cujos poderes para locar se limitem aos arrendamentos por prazo inferior a 6 anos, nos termos dos arts. 1024.º, 1889.º, n.º 1, alínea *m*), 1938.º, n.º 1, alínea *a*), 139.º, 156.º, 94.º, n.º 1 e 156.º todos do Código Civil, podem também celebrar os arrendamentos sem prazo previstos na presente lei.

3. A capacidade, a legitimidade e a representação do inquilino regulam-se pela lei geral.

*Artigo 70.º*

(Anulabilidade)

1. O contrato de arrendamento celebrado com infracção dos artigos 65.º a 67.º é anulável, mas só a requerimento da Administração local.

2. A anulabilidade não depende de prazo, mas cessa se deixar de existir a situação que a tiver determinado.

*Artigo 71.º*

(Remissão)

O contrato de arrendamento que seja proibido sujeita o senhorio à coima prevista no artigo 206.º e à redução de renda prevista no artigo 53.º.

**Secção III****Constituição por decisão administrativa***Artigo 72.º*

(Dever de aproveitamento do parque imobiliário)

Em zonas de carência imobiliária não é permitido manter desocupadas casas aptas para utilização para além de 3 meses, salvo motivo justificado.

*Artigo 73.º*

(Classificação como zona de carência imobiliária)

São zonas de carência imobiliária as que como tais sejam classificadas pela respectiva assembleia municipal.

*Artigo 74.º*

(Conceito de casa apta para utilização)

Consideram-se aptas para utilização, para os efeitos deste artigo, as casas que não oferecendo risco de segurança ou salubridade nem estando em obras ou a aguardar demolição já ordenada ou autorizada com licença em vigor, se encontrem numa das situações seguintes:

- a) possuam licença de utilização;
- b) apresentem os requisitos necessários para a concessão da licença de utilização, embora não licenciadas;
- c) tenham já sido utilizadas.

*Artigo 75.º*

(Conceito de casa desocupada)

1. São havidas como desocupadas as casas que não estejam a ser utilizadas para habitação nem para o exercício de qualquer outra actividade.
2. Só se consideram como estando a ser utilizadas para habitação as casas em que alguém resida habitualmente ou que constituam residências secundárias permitidas.
3. Não pode ser considerada residência habitual de uma pessoa mais de uma casa.
4. São havidas como residências secundárias as casas que, não tendo morador habitual, são, contudo, habitadas um mínimo de 30 dias em cada ano civil.
5. Não se considera permitido, para efeitos deste artigo, dispor, por si ou por outro membro do seu agregado familiar, de mais de uma residência secundária, nem de residência secundária situada na localidade da habitual.

6. Em caso de situação não conforme à primeira parte do número anterior só se considera permitida a residência secundária mais antiga.

7. Só se consideram como estando a ser utilizadas para o exercício de uma actividade não habitacional as casas em que essa actividade se verifique com carácter habitual.

### *Artigo 76.º*

#### (Desocupação justificada)

1. Só se considera motivo justificado para a situação de desocupação por período superior ao previsto no art. 72.º a impossibilidade de utilização em que se encontre o anterior utente, por qualquer título, da casa, determinada por um dos factos seguintes:

A) tratando-se de utente habitacional, a ausência forçada devida a:

- a) prestação de serviço público por período determinado;
- b) realização de outro trabalho, até 2 anos;
- c) tratamento de doença;
- d) sujeição a medidas de prevenção ou repressão criminal.

B) tratando-se de utente não habitacional, a suspensão da actividade a que estava afecta a casa por causa de força maior, não excedente a 2 anos.

2. Em relação às casas ainda não licenciadas para que tenha sido requerida licença de utilização o prazo do n.º 1 só se conta a partir da concessão desta.

### *Artigo 77.º*

#### (Requisitos da constituição administrativa do arrendamento)

1. Se uma casa estiver desocupada para além de 3 meses nos casos em que tal é proibido pelos arts. 72.º a 76.º a Administração local deve dá-la de arrendamento a um dos interessados que perante si se tiverem candidatado à obtenção de casa arrendada, salvo se preferir usar da faculdade prevista no n.º 5.

2. Podem ser apresentadas candidaturas a arrendamento tanto para habitação como para outros fins, por qualquer pessoa individual ou colectiva.

3. Na atribuição das casas será observada a ordem de preferência que for estabelecida por regulamento da Administração local, ou, na falta ou omissão deste, a correspondente à ordem de apresentação das candidaturas.

4. Perderá, contudo, o direito à constituição do arrendamento aquele que ocupar a casa por esbulho.

5. A Administração local pode, também, tomar de arrendamento a casa desocupada, para instalação de serviço das suas atribuições.

6. O arrendamento previsto neste artigo é feito pela renda justa correspondente nos termos da Subsecção II da Secção II do Capítulo III do Título I.

#### *Artigo 78.º*

(Extinção de arrendamento anterior)

Quando subsista arrendamento da casa desocupada deve promover-se previamente a sua extinção, judicial ou extrajudicial.

#### *Artigo 79.º*

(Prazo)

O arrendamento deve verificar-se nos 30 dias subsequentes ao termo do período referido no n.º 1 do artigo 77.º ou ao despejo efectuado em execução da sentença que extinguir o arrendamento antecedente, no caso do artigo anterior.

#### *Artigo 80.º*

(Comunicações obrigatórias)

1. O proprietário ou usufrutário de casa apta para utilização situada em zona de carência deve comunicar à Admi-

nistração local, no prazo de 10 dias, qualquer dos factos seguintes:

a) a cessação de ocupação da casa, salvo se for seguida de reocupação dentro desse prazo;

b) o início ou reinício de ocupação, excepto, quanto ao segundo, se se verificar nos 10 dias subseqüentes à ocupação anterior.

2. A comunicação deve identificar a casa, com a localização e o número de divisões, e indicar a data da cessação, início ou reinício da ocupação, bem como a que título esta se verificou ou verifica.

3. A comunicação é feita por declaração apresentada em duplicado, ficando um dos exemplares, visado pelo serviço declaratório, em poder do declarante.

4. A falta de declaração prevista na alínea a) do n.º 1 ou a sua prestação com falsidade confere à Administração local o direito de dar a casa de arrendamento logo que verifique a situação de desocupação, sem prejuízo da responsabilidade contravencional ou criminal a que haja lugar.

### *Artigo 81.º*

#### (Lista de fogos disponíveis)

1. Com base nas comunicações recebidas nos termos do artigo anterior a Administração local organizará listas de casas disponíveis com todas as menções referidas no n.º 2 da mesma disposição, actualizadas regularmente, que estarão patentes em lugares públicos para a livre consulta de todos os interessados.

2. Os fogos que forem sendo arrendados irão sendo abastidos às respectivas listas.

3. Deve a Administração dar ampla publicidade aos locais onde se acham patentes as listas a que se refere este artigo, de modo a tornar eficaz e de uso corrente a sua consulta por parte da população.

*Artigo 82.º*

## (Requisição de residências secundárias)

1. Em caso de carência habitacional grave podem ser requisitadas residências secundárias, por um ou mais períodos não excedentes, no seu todo, a 3 anos, para alojamento provisório de pessoas carecidas de habitação.

2. O disposto no número anterior aplica-se, designadamente, às residências secundárias permitidas nos termos dos n.ºs 2 a 6 do artigo 75.º.

3. A requisição é feita pelo Governo da República, no Continente, e pelo Governo Regional, nas Regiões Autónomas, mediante solicitação da respectiva Administração local, transmitida pelas vias competentes.

4. As casas são requisitadas em regime de arrendamento, pela renda justa correspondente nos termos da Subsecção II da Secção II do Capítulo III do Título I.

5. Aplica-se à requisição efectuada nos termos dos números anteriores o disposto no art. 4.º do Decreto-Lei n.º 637/74, de 20 de Novembro.

*Artigo 83.º*

## (Regime de administração pública generalizada)

1. Em concelho de carência habitacional pode a assembleia municipal, com aprovação do Governo, decretar o regime de administração pública em relação à constituição de novos arrendamentos para habitação.

2. Decretado o regime a que se refere o número anterior só a Administração local pode constituir novos arrendamentos para habitação.

3. Os arrendamentos são constituídos com observância do disposto nos n.ºs 2 e seguintes do artigo 77.º.

4. O regime de administração pública prevista neste artigo cessa quando tal for deliberado pela assembleia municipal, com aprovação do Governo.

*Artigo 84.º*

(Imposição individualizada do regime de administração pública)

1. Podem ser colocados em regime de administração pública os arrendamentos de imóveis que, por mais de uma vez, tenham sido dados de arrendamento, no todo ou em parte, com infracção de prescrições legais ou regulamentares, designadamente:

- a) sem a necessária licença de utilização;
- b) para fim diferente do prescrito pelas normas de utilização do espaço urbano;
- c) com o cometimento do crime de especulação punido pelo art. 204.º deste diploma.

2. O regime previsto no número anterior é estabelecido pela câmara municipal, por um período não excedente a 10 anos, podendo ser revogado antes de expirado o respectivo prazo.

3. Enquanto estiver sujeito ao regime de administração pública o imóvel só pode ser dado de arrendamento pela Administração local.

4. São aplicáveis aos imóveis sujeitos ao regime previsto neste artigo os n.ºs 2 e segs. do artigo 77.º.

*Artigo 85.º*

(Convenção de gestão pública do imóvel)

1. A Administração local e o proprietário de um imóvel urbano podem convencionar que fique entregue à primeira, por dado prazo, a gestão deste, nomeadamente com a assunção de todos ou de parte dos deveres de senhorio, mediante uma retribuição.

2. Nesse contrato pode ser garantido ao proprietário um rendimento mínimo do imóvel, actualizável.

3. Os arrendamentos estabelecidos pela Administração local ao abrigo da convenção prevista neste artigo devem obedecer ao disposto nos n.ºs 2 e segs. do artigo 77.º.

*Artigo 86.º*

(Forma)

1. O arrendamento pela Administração local previsto nesta Secção constitui-se pelo acto administrativo que o estabelecer.
2. Esse acto deve ser praticado por escrito.

*Artigo 87.º*

(Entrega ao inquilino)

1. A Administração local deve assegurar, com os meios instituídos para execução das suas decisões, a entrega ao inquilino da casa que lhe tenha atribuído em arrendamento.
2. O inquilino pode, contudo, exigir a entrega judicialmente.

*Artigo 88.º*

(Competência)

1. Os poderes e deveres atribuídos à Administração local por esta Secção cabem ao município da situação do imóvel, salvo se, por deliberação da respectiva assembleia, forem transferidos para a freguesia.
2. Os poderes conferidos ao Governo cabem ao Governo da República, em relação ao Continente, e ao Governo Regional, em cada uma das Regiões Autónomas.

## Secção IV

**Constituição por sentença***Artigo 89.º*

(Princípio geral)

A constituição do arrendamento é decretada pelo tribunal, a requerimento de quem a ela tiver direito nos termos dos artigos seguintes.

*Artigo 90.º*(Constituição em favor de co-residente  
de titular falecido)

1. Por morte do proprietário pleno, fiduciário, usufrutuário ou usuário de uma casa têm direito de continuar a habitar nesta, como arrendatários, mediante a renda justa, pela ordem de preferência adiante indicada, as seguintes pessoas que aí vivessem com aquele:

- a) o cônjuge sobrevivivo;
- b) os que tivessem com o falecido vínculo de parentesco ou adopção, com a ordem de preferência estabelecida para a sucessão legítima nos casos em que não há cônjuge sobrevivivo;
- c) os afins do falecido, preferindo os da linha recta aos da linha colateral e os de grau mais próximo aos de grau ulterior;
- d) os não familiares, preferindo os que vivessem com o falecido há mais tempo.

2. O direito estabelecido no número anterior em favor do cônjuge sobrevivivo não prejudica o disposto no art. 2 103.º-A do Código Civil, podendo o titular optar pela posição de inquilino, nos termos do presente artigo ou pela de morador usuário, de acordo com esse outro preceito.

3. Os moradores referidos nas alíneas b), c) e d) do número 1 só beneficiam do direito aí estabelecido se vivessem com o falecido há, pelo menos, um ano.

4. A aplicação dos números anteriores não é prejudicada pelo facto de aquele a que pertença o direito residir na casa por virtude de contrato de trabalho ou de hospedagem.

5. O direito estabelecido nos números anteriores não se verifica em favor dos que estiverem affectados por qualquer indignidade sucessória, nos termos dos arts. 2 034.º a 2 038.º do Código Civil.

6. Não podendo ou não querendo o titular exercer o direito, este defere-se às restantes pessoas referidas no n.º 1, pela ordem aí estabelecida.

*Artigo 91.º*

(Constituição em caso de divórcio ou separação de pessoas e bens)

Em caso de divórcio ou separação judicial de pessoas e bens o tribunal pode dar de arrendamento a qualquer dos cônjuges a casa de morada de família que seja bem comum ou próprio do outro, nos termos dos arts. 1 793.º e 1 795.º-A do Código Civil, mediante a renda justa correspondente.

*Artigo 92.º*

(Constituição em favor de comproprietário)

Terá também o direito de continuar a habitar a casa, como arrendatário, mediante a renda justa correspondente, o comproprietário por título diverso da comunhão hereditária ou subsequente ao divórcio ou separação judicial de pessoas e bens que nela residir há mais de um ano, no caso de partilha ou divisão em que a mesma lhe não seja adjudicada.

*Artigo 93.º*

(Constituição em favor de titular de direito caducado)

Caducando, pelo termo do prazo a que esteja sujeito, o direito de superfície, usufruto ou habitação com base no qual o respectivo titular habite a casa, tem este o direito de aí continuar a residir, como arrendatário, mediante a renda justa correspondente.

*Artigo 94.º*

(Constituição em favor de possuidor de boa fé)

Quem possua de boa fé, como proprietário pleno, fiduciário, superficiário, usufrutuário ou usuário, a casa que habita e seja convencido da inexistência desse direito pode, também, continuar a aí residir, como arrendatário, sujeitando-se à renda justa.

*Artigo 95.º*

(Constituição em favor do morador executado)

O proprietário pleno, fiduciário, superficiário ou usufrutuário de uma casa que a habite há mais de um ano pode continuar a residir nela, como arrendatário, mediante a renda justa correspondente, se perder o seu direito por força de execução judicial.

*Artigo 96.º*

(Constituição em favor de residente não inquilino em caso de extinção do arrendamento)

1. Extinguindo-se o arrendamento por acordo, renúncia ou incumprimento dos deveres do inquilino qualquer das pessoas que residam na casa há mais de um ano ao abrigo do disposto no art. 8.º e que não hajam contribuído para o facto determinante da extinção tem o direito de assumir a posição jurídica de arrendatário de todo o fogo, mediante a renda justa correspondente.

2. O disposto neste artigo não se aplica aos incapazes cuja representação pertença ao inquilino.

*Artigo 97.º*

(Renúncia)

1. O direito à constituição do arrendamento conferido pelas disposições desta secção pode ser renunciado, expressa ou tacitamente.

2. Considera-se que renuncia ao direito o titular que deixa voluntariamente de habitar no prédio.

3. Nos casos previstos nos arts. 90.º e 92.º a 96.º, tratando-se da casa de morada da família a renúncia carece do consentimento de ambos os cônjuges.

*Artigo 98.º*

## (Sucessão em caso de renúncia)

Em caso de renúncia do titular referido nos arts. 92.º a 95.º à constituição do arrendamento o respectivo direito defere-se às pessoas que habitem na casa há mais de um ano, ao abrigo do art. 8.º.

*Artigo 99.º*

## (Desemdate de preferência do mesmo grau)

Havendo mais do que um interessado em adquirir a posição do inquilino ao abrigo do disposto nesta secção situados no mesmo grau de preferência, o direito pertencerá a todos, se concordarem em o exercer conjuntamente, ou àquele que tiver maior dificuldade em obter nova habitação adequada ao seu agregado familiar, no caso contrário.

## Secção V

## Constituição por usucapião

*Artigo 100.º*

## (Requisitos)

1. Aquele que se encontre na posse da posição jurídica de inquilino, ocupando o local nos termos previstos no n.º 2 do art. 30.º, pode constituir o arrendamento invocando a usucapião, nas condições seguintes:

a) ao fim de um ano, se estiver de boa fé;

b) ao fim de cinco anos, no caso contrário.

2. A qualificação da posse como de boa fé ou de má fé faz-se em conformidade com o art. 1260.º do Código Civil.

*Artigo 101.º*

## (Exclusão)

Se o local não estiver ocupado não pode ser invocada a usucapião.

## Capítulo II

### Duração do arrendamento

#### *Artigo 102.º*

(Preceito básico)

O arrendamento pode ser estabelecido com ou sem prazo.

#### *Artigo 103.º*

(Admissibilidade do prazo)

Só é admitida a estipulação de prazo nos casos seguintes:

- a) se o arrendamento se destinar a habitação por curtos períodos em praias, termas ou outros lugares de vilegiatura;
- b) se o arrendamento se destinar a outros fins especiais transitórios, designadamente a alojamento provisório promovido pela Administração;
- c) se o arrendamento for da casa habitada pelo senhorio e por período correspondente à ausência temporária deste, até ao máximo de um ano.

#### *Artigo 104.º*

(Regra do arrendamento sem prazo)

Em todos os casos não previstos no artigo anterior considera-se não escrita a cláusula que estabelecer prazo para o arrendamento.

#### *Artigo 105.º*

(Exclusão de aplicação)

Não se aplicam aos contratos com prazo:

- a) os artigos 13.º a 16.º, 19.º a 27.º, 39.º a 43.º, 44.º a 56.º, o Capítulo IV do Título I, os arts. 112.º, 123.º, 210.º, 223.º, 224.º e 225.º;
- b) quaisquer outras disposições deste diploma que presuponham a aplicabilidade de preceitos enumerados na alínea anterior ou para estes remetam, na medida em que remeterem.

*Artigo 106.º*

(Condição e termo suspensivos)

O arrendamento pode ser sujeito a condição ou a termo suspensivos.

*Artigo 107.º*

(Condição resolutiva e termo resolutivo incerto)

1. O arrendamento que puder ser estabelecido com prazo pode também ser sujeito a condição resolutiva ou a termo resolutivo incerto, caso em que fica sujeito ao disposto no art. 105.º.
2. O arrendamento que não puder ser estabelecido com prazo não pode ser sujeito à condição ou termo referidos no número anterior.
3. A nulidade da condição ou do termo não afectará a validade das restantes cláusulas.

### Capítulo III

#### Transmissão do arrendamento

##### Secção I

#### Transmissão por morte

*Artigo 108.º*

(Arrendamento para habitação)

1. No arrendamento para habitação a posição jurídica do inquilino transmite-se por morte deste às pessoas que vivam na casa, pela ordem seguinte:

- a) ao cônjuge sobrevivivo;
- b) aos ligados ao arrendatário por vínculo de parentesco ou adopção, com a ordem de preferência estabelecida para a sucessão legítima nos casos em que não há cônjuge sobrevivivo;
- c) aos afins do arrendatário, preferindo os da linha recta aos da colateral e os de grau mais próximo aos de grau ulterior;

d) aos não familiares do arrendatário, preferindo os que com ele vivessem há mais tempo.

2. Os moradores referidos nas alíneas b), c) e d) do número anterior só sucedem no direito ao arrendamento se viverem na casa há, pelo menos, um ano.

3. A aplicação dos números anteriores não é prejudicada pelo facto de o sucessível residir na casa por virtude de contrato de trabalho ou de hospedagem.

4. O sucessível no direito ao arrendamento pode renunciar à transmissão, comunicando a renúncia ao senhorio no prazo de trinta dias.

5. Aplica-se à sucessão no direito ao arrendamento o disposto nos artigos 2 032.º, 2 034.º a 2 038.º, 2 042.º, 2 043.º, 2 045.º, 2 137.º e 2 138.º do Código Civil, só podendo, contudo, suceder quem esteja nas condições referidas nos n.ºs 1 e 2 do presente artigo.

#### *Artigo 109.º*

(Arrendamento não habitacional)

Nos arrendamentos para fins diferentes de habitação a posição jurídica do arrendatário transmite-se, por morte deste, aos seus sucessores nos termos gerais.

#### Secção II

#### **Transmissão entre vivos**

#### *Artigo 110.º*

(Arrendamento comercial ou industrial)

1. Nos arrendamentos para comércio ou indústria é permitida a transmissão por acto entre vivos da posição do arrendatário, sem dependência de autorização do senhorio, em caso de trespasse do estabelecimento.

2. Não há trespasse:

a) quando, transmitida a fruição do prédio, passe a exer-

cer-se nele outro ramo de comércio ou indústria, ou quando, de um modo geral, lhe seja dado outro destino;

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

*Artigo 111.º*

(Arrendamentos para o exercício de profissões liberais)

Nos arrendamentos para o exercício de profissões liberais a posição jurídica do arrendatário é transmissível por acto entre vivos, sem autorização do senhorio, a pessoas que no prédio arrendado continuem a exercer a mesma profissão.

*Artigo 112.º*

(Troca de habitações)

1. O arrendatário habitacional pode ceder a sua posição jurídica em troca com a de arrendatário habitacional de outra casa, quando daí resulte um melhor aproveitamento do conjunto dos espaços permutados e o novo inquilino ofereça ao senhorio as mesmas garantias de pagamento da renda e de correcta utilização da casa.

2. A nova posição de arrendatário adquirida, em contrapartida, pelo arrendatário cedente pode ser transmitida ou constituída:

- a) pelo seu cessionário;
- b) por um terceiro, em troca triangular ou multilateral.

3. A troca não é admitida sem consentimento do senhorio em relação:

- a) a arrendamentos celebrados para prestação de trabalho ou de serviços pelo inquilino;
- b) a arrendamentos sujeitos a prazo;
- c) a subarrendamentos ou a arrendamentos parciais, se o cedente utiliza alguma parte da casa em comum com outros locatários;
- d) a casas pertencentes a cooperativas de habitação.

4. A verificação dos requisitos do n.º 1 pode ser feita por acordo dos interessados ou pelo tribunal.

*Artigo 113.º*

(Termo da comunhão conjugal)

1. Seja qual for o regime de bens, em caso de divórcio ou separação judicial de pessoas e bens podem os cônjuges acordar em que a posição de arrendatário da casa de residência do casal fique a pertencer a qualquer deles.

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

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

4. O disposto neste artigo aplica-se, com as necessárias adaptações, aos casos de anulação ou declaração de nulidade de casamento putativo.

*Artigo 114.º*

(Outros casos)

1. Nos casos não referidos nos artigos anteriores desta Secção, a posição jurídica do arrendatário não pode ser transmitida por acto entre vivos sem consentimento do senhorio.

2. O consentimento do senhorio pode ser prestado expressa ou tacitamente, nos termos gerais de direito, e tanto antes da transmissão como depois desta.

3. A falta de propositura da acção de extinção do arrendamento no prazo estabelecido no artigo 185.º nos casos de transmissão não autorizada é equiparada ao consentimento.

*Artigo 115.º*

## (Contrapartida da alienação)

O arrendatário pode exigir preço pela alienação do seu direito, salvo se esta se destinar a habitação da casa pelo adquirente, como inquilino.

*Artigo 116.º*

## (Dissolução de pessoa colectiva ou sociedade)

A transmissão resultante da dissolução de pessoa colectiva ou de sociedade é considerada acto entre vivos, para os efeitos deste capítulo.

*Artigo 117.º*

## (Expropriação)

1. O arrendamento pode ser objecto de expropriação por utilidade pública, nos mesmos termos que os restantes direitos reais sobre imóveis.

2. A aquisição da posição de inquilino pela entidade expropriante não carece do consentimento do senhorio.

3. Quando o arrendamento seja habitacional e o local esteja habitado a título permanente o expropriante só pode exigir a entrega do prédio quando esteja assegurado o realojamento dos respectivos moradores.

## Capítulo IV

**Subcontratação do arrendamento**

## Secção I

**Subarrendamento***Artigo 118.º*

## (Licitude: subarrendamento total)

1. É proibido o subarrendamento total sem consentimento do senhorio, salvo o disposto no número seguinte.

2. O inquilino pode sublocar totalmente a casa, independentemente do consentimento do senhorio, por curtos períodos não excedentes a 90 dias em cada ano civil, mediante subarrendamentos a prazo permitidos pelo artigo 103.º.

3. Considera-se de subarrendamento total a situação em que o inquilino não ocupa qualquer parte do prédio, ainda que tal resulte de mais de um subarrendamento parcial.

### *Artigo 119.º*

(Licidade: subarrendamento parcial)

1. É proibido o subarrendamento, para habitação permanente, de parte de um fogo que determine, em relação a todo este, sobreocupação ou agravamento de sobreocupação, nos termos do art. 67.º.

2. Fora dos casos previstos no número anterior o subarrendamento parcial é permitido, independentemente de consentimento do senhorio.

### *Artigo 120.º*

(Efeitos do subarrendamento ilícito)

O subarrendamento proibido determina a aplicação do disposto nos arts. 70.º, 71.º e 121.º e constitui fundamento para extinção do arrendamento principal, nos termos do artigo 174.º, n.º 2, alínea c).

### *Artigo 121.º*

(Substituição na posição do arrendatário)

1. Se o subarrendamento proibido for total o senhorio, ainda que nele tenha consentido, pode substituir-se ao arrendatário passando o subarrendatário a arrendatário directo.

2. A substituição efectua-se mediante notificação judicial do arrendatário e do subarrendatário.

*Artigo 122.º*

(Remissão)

As disposições dos restantes capítulos deste diploma aplicam-se aos subarrendamentos, com as adaptações constantes dos artigos seguintes.

*Artigo 123.º*

(Montante da sub-renda)

1. A renda máxima devida pelo subarrendatário é determinada por aplicação da Subsecção II da Secção II do Capítulo III do Título I, sem qualquer margem de lucro para o sublocador.

2. Para o cálculo do custo-padrão aplica-se o valor unitário referido no artigo 47.º à área útil subarrendada.

3. É havida por área útil subarrendada a área útil de utilização exclusiva do subarrendatário, acrescida da parte que lhe deva ser imputada, nos termos do número seguinte, na área que utilize em comum com os restantes utentes do fogo.

4. Quando haja divisões utilizadas tanto pelo subarrendatário como pelos restantes utentes do fogo a área útil subarrendada compreende uma parte da área útil daquelas divisões proporcional à razão entre a área útil afecta exclusivamente ao subarrendatário e a área útil afecta exclusivamente aos restantes utentes.

*Artigo 124.º*

(Recibo da sub-renda)

O recibo da renda paga pelo subarrendatário parcial deve identificar a parte subarrendada.

*Artigo 125.º*

(Deveres especiais do subarrendatário)

O subarrendatário parcial e o arrendatário devem utilizar os acessos ou zonas comuns por modo a que nenhum deles cause prejuízo ao outro.

*Artigo 126.º*  
(Água e energia)

1. No arrendamento parcial, as instalações de água e energia das divisões subarrendadas devem ter controlo privativo, de modo a não poderem ser cortadas pelo arrendatário e a permitirem medição separada.

2. O subarrendatário pode mandar proceder à separação, descontando na renda o respectivo custo.

*Artigo 127.º*

(Subarrendamento em mais de um grau)

O subarrendatário não pode dar, por sua vez, em subarrendamento o seu direito.

*Artigo 128.º*

(Extinção)

1. O subarrendamento pode ser extinto pelo tribunal nos casos previstos na Secção IV do Capítulo VII deste Título e, ainda, nos seguintes:

a) se o subarrendatário violar gravemente o dever estabelecido no artigo 125.º;

b) se o subarrendatário infringir o disposto no art. 127.º

2. O subarrendamento caduca nas hipóteses previstas na Secção VI do Capítulo VII deste Título e, ainda, se se extinguir o arrendamento principal, sem prejuízo do disposto no artigo 96.º

Secção II

**Comodato pelo inquilino**

*Artigo 129.º*

(Licitude)

O inquilino pode emprestar o local arrendado nos mesmos termos em que, de acordo com os artigos 118.º e 119.º, lhe é lícito dá-lo em subarrendamento.

*Artigo 130.º*

(Remissão)

O comodato previsto nesta Secção rege-se pelos arts. 1 129.º a 1 141.º do Código Civil.

## Capítulo V

**Suspensão do arrendamento**

## Secção I

**Modos de suspensão***Artigo 131.º*

(Enumeração)

O arrendamento pode ser suspenso:

- a) por mútuo acordo do senhorio e do inquilino, nos termos dos arts. 132.º a 136.º;
- b) por decisão judicial, nos termos dos arts. 137.º a 149.º;
- c) por decisão administrativa, nos termos dos arts. 150.º a 152.º.

## Secção II

**Suspensão por acordo***Artigo 132.º*

(Meios de prova)

A suspensão do arrendamento por acordo de senhorio e inquilino só pode provar-se por escrito, salvo se este último tiver desocupado voluntariamente o imóvel.

*Artigo 133.º*

(Momento da convenção)

A suspensão só pode ser convencionada após o início do arrendamento, salvo o disposto no artigo seguinte.

*Artigo 134.º*

(Suspensão periódica)

1. Pode ser estipulado, no início do arrendamento ou posteriormente, que o arrendamento se suspenderá periodicamente, por tempo não superior a 60 dias em cada ano civil.

2. As datas do início e termo da suspensão prevista no número anterior podem ser certas ou dependentes da escolha do senhorio ou do inquilino, a efectuar com a antecedência mínima de 60 dias, se outra mais curta não for estipulada.

*Artigo 135.º*

(Contrapartida ao inquilino)

Pode ser convencionada a prestação ao inquilino de qualquer contrapartida pela suspensão do arrendamento.

*Artigo 136.º*

(Cláusula penal)

Pode ser estipulada cláusula penal para a falta de cumprimento, por qualquer das partes, do contrato de suspensão.

## Secção III

**Suspensão judicial**

## Subsecção I

**Para obras de aumento de capacidade locativa***Artigo 137.º*

(Requisitos)

1. Pode ser decretada a suspensão judicial do arrendamento, a requerimento do senhorio, para realização de obras

de aumento da capacidade locativa do prédio quando se verificarem cumulativamente os requisitos seguintes:

a) resultar das obras um aumento do número de locais arrendáveis de, pelo menos, metade e não inferior a sete em Lisboa e quatro nas outras terras do País, não se contando, para o efeito, os locais de tipo apartamento;

b) ter o projecto sido aprovado pela câmara municipal;

c) estarem previstos e assinalados no projecto do edifício novo ou alterado os locais destinados aos inquilinos actuais, correspondendo aproximadamente aos ocupados por este;

d) não poderem as obras ser executadas sem desocupação do local pelo inquilino;

e) poder o inquilino sem incómodo excessivo ocupar temporariamente, durante as obras, outra casa, própria ou arrendada.

2. A correspondência aproximada entre os novos locais e os antigos é apreciada pelo tribunal, segundo o seu prudente critério, em atenção às circunstâncias de cada caso.

3. O carácter não excessivo do incómodo imposto ao inquilino é, também, estabelecido por prudente arbítrio do tribunal.

4. O disposto neste artigo não prejudica as restrições à demolição de edifícios constantes dos arts. 36.º a 38.º do Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro.

#### *Artigo 138.º*

##### (Alterações proibidas)

Não poderão ser aprovadas alterações ao projecto que impeçam o aumento mínimo do número de arrendatários exigido na alínea a) do n.º 1 do art. 137.º ou que afectem os locais destinados a inquilinos com direito à ocupação ou reocupação.

#### *Artigo 139.º*

##### (Indemnização ao inquilino)

1. O senhorio indemnizará o inquilino pelo acréscimo de despesas a que este seja forçado, como consequência directa e necessária da mudança transitória.

2. A indemnização é paga em renda a fixar pela sentença que decreta a suspensão do arrendamento, vencível no início de cada mês que esta durar.

3. A indemnização pode ser alterada nos termos previstos no art. 567.º do Código Civil.

*Artigo 140.º*

(Garantia especial da indemnização)

O arrendatário goza de privilégio imobiliário, graduado imediatamente a seguir ao da alínea *b*) do art. 748.º do Código Civil, para garantia das indemnizações a que tiver direito pela suspensão do arrendamento prevista nesta sub-secção.

*Artigo 141.º*

(Dilacção do início da suspensão)

A suspensão do arrendamento regulada nesta subsecção só opera decorridos três meses sobre o trânsito em julgado da sentença que a decretar.

*Artigo 142.º*

(Prazo para início das obras)

1. As obras deverão ser iniciadas em prazo fixado por prudente arbítrio do tribunal.

2. Em caso de inobservância do prazo estabelecido nos termos do número anterior o senhorio perde o direito à execução das obras; e os arrendatários, mesmo que tenham renunciado ao arrendamento após a suspensão, podem ocupar imediatamente o prédio nas condições vigentes à data do despejo, sem obrigação de restituir a indemnização recebida e ficando a suspensão e a renúncia sem efeito.

*Artigo 143.º*

## (Prazo da suspensão)

1. A suspensão do arrendamento é decretada pelo tempo que o tribunal, em seu prudente arbítrio, considerar indispensável à execução das obras e obtenção da licença administrativa de reocupação, quando necessária.

2. Findo esse prazo sem que a reocupação seja possível o senhorio fica sujeito a coima, nos termos do art. 208.º, sem prejuízo da indemnização ao inquilino nos termos do art. 139.º.

## Subsecção II

**Para obras de conservação, de recuperação  
ou de correcção de más condições de salubridade  
ou de segurança***Artigo 144.º*

## (Requisitos)

O tribunal pode decretar a suspensão do arrendamento, a requerimento do senhorio, para obras de reparação, beneficiação ou substituição do prédio que sejam indispensáveis à conservação ou recuperação deste ou à correcção de más condições de salubridade, solidez ou segurança contra risco de incêndio e não possam efectuar-se sem desocupação do espaço arrendado.

*Artigo 145.º*

## (Indemnização ao inquilino)

O senhorio fica obrigado a indemnizar o inquilino, em termos idênticos aos estabelecidos no art. 139.º, quando a desocupação se tenha tornado necessária em consequência de negligência ou dolo seu.

*Artigo 146.º*

(Garantia especial da indemnização)

A indemnização a que se refere o artigo anterior goza do privilégio estabelecido no art. 140.º.

*Artigo 147.º*

(Início da suspensão)

1. A suspensão do arrendamento prevista nesta secção só opera decorridos três meses sobre o trânsito em julgado da sentença que a decretar, salvo se a urgência das obras se não compadecer com essa dilacção, caso em que a sentença deve determinar a data em que o arrendamento se suspende.

2. Surgindo risco eminente de derrocada do prédio o tribunal pode determinar imediatamente a sua desocupação, em despejo provisório, considerando-se o arrendamento suspenso a partir do momento em que esta se efectivar, caso o despejo venha a ser convertido em definitivo.

*Artigo 148.º*

(Prazo para o começo das obras)

1. As obras deverão ser iniciadas em prazo fixado por prudente arbítrio do tribunal.

2. Não sendo observado o prazo de início das obras o inquilino poderá realizar os trabalhos exigindo do senhorio o reembolso do respectivo custo, acrescido de indemnização por todos os prejuízos que, em consequência, sofrer, sem prejuízo do disposto no art. 145.º.

*Artigo 149.º*

(Prazo da suspensão)

1. A suspensão do arrendamento é decretada pelo tempo que o tribunal, em seu prudente arbítrio, considerar indispen-

sável à execução das obras e obtenção da licença administrativa de reocupação, quando necessária.

2. Findo esse prazo sem que a reocupação seja possível o inquilino tem direito a ser indemnizado pelos prejuízos que com esse facto lhe forem causados, sem prejuízo de indemnização prevista no art. 145.º, e o senhorio fica sujeito a coima, nos termos do art. 208.º.

#### Secção IV

### Suspensão por decisão administrativa

#### *Artigo 150.º*

(Requisitos)

Quando for ordenado o despejo administrativo para obras que não possam ser realizadas sem desocupação do prédio, nos casos que tal é permitido por lei, considera-se suspenso o arrendamento pelo período em que essa desocupação se mantiver.

#### *Artigo 151.º*

(Prazos)

A decisão que determinar o despejo deverá estabelecer os prazos para a sua execução, bem como para o início e a conclusão das obras.

#### *Artigo 152.º*

(Efeitos)

1. Os direitos e deveres do senhorio e do inquilino em consequência da suspensão administrativa regulam-se pelas disposições da secção anterior, com as adaptações necessárias.

2. A indemnização ao inquilino, quando tenha lugar, será fixada pelo tribunal.

## Capítulo VI

### Alteração do arrendamento

#### Secção I

#### Disposições gerais

##### *Artigo 153.º*

(Modos de alteração)

Os direitos e deveres do arrendamento podem ser alterados, temporária ou definitivamente:

- a) por acordo entre senhorio e inquilino;
- b) por decisão judicial;
- c) por facto impeditivo da utilização do local.

#### Secção II

#### Alteração por acordo

##### *Artigo 154.º*

(Prova da alteração por acordo)

1. O acordo modificativo só pode provar-se por escrito, salvo se tiver tido início de execução.

2. Quando o acordo consista em alteração da renda constitui prova dele o recibo da nova renda ou qualquer documento comprovativo de que esta foi paga.

#### Secção III

#### Alteração judicial

##### *Artigo 155.º*

(Enumeração)

A alteração judicial pode verificar-se:

- a) para correcção da renda inicial, nos termos do artigo 156.º;

b) para actualização de renda, nos termos dos artigos 157.º e 158.º;

c) para redução do arrendamento, nos termos dos artigos 159.º a 161.º

### *Artigo 156.º*

#### (Correcção da renda inicial)

1. Quando o arrendamento se constitua por contrato a renda fixada no seu início pode ser reduzida pelo tribunal ao nível da renda justa, a requerimento do inquilino, deduzido nos primeiros três anos.

2. A redução retroage os seus efeitos à data do início do arrendamento.

3. São nulas as cláusulas pelas quais o inquilino renuncie ao direito consignado no n.º 1 ou que tenham como efeito dificultar o exercício desse direito.

### *Artigo 157.º*

#### (Actualização periódica)

1. A renda pode ser actualizada pelo tribunal para o nível da renda justa decorridos que sejam três anos sobre a sua última fixação, convencional ou judicial.

2. A renda justa será calculada pelos elementos em vigor na data em que for requerida a actualização.

3. A actualização tem lugar a requerimento do senhorio ou do inquilino.

4. Os efeitos da sentença retroagem à data da citação para a acção, mas o pagamento da diferença entre o novo montante e o anterior só terá lugar no primeiro vencimento que se seguir ao trânsito da decisão em julgado, sem prejuízo do disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 225.º

*Artigo 158.º*

## (Actualização por benfeitorias)

1. Se o senhorio efectuar obras, nos casos em que tal lhe é permitido nos termos do art. 34.º ou com acordo do inquilino, a renda será actualizada pelo tribunal independentemente do decurso do prazo de três anos estabelecido no artigo anterior.

2. Os valores unitários a tomar, neste caso, para determinação do custo-padrão e da idade do fogo serão, contudo, os aplicáveis à última fixação da renda, excepto se esta já tiver tido lugar há mais de 3 anos ou se as obras tiverem sido feitas com acordo do inquilino.

3. Aplica-se a esta actualização o n.º 4 do artigo anterior.

*Artigo 159.º*

## (Fundamento da redução)

1. Ao senhorio que se proponha edificar de novo, com licença de construção e projecto aprovado, em parte do terreno arrendado de que o inquilino possa prescindir sem prejuízo substancial, é reconhecido o direito à correspondente redução do arrendamento, com equitativa redução da renda.

2. A inexistência de prejuízo substancial para o inquilino é estabelecida por prudente arbítrio do tribunal, tendo em conta os fins do arrendamento e a utilização que do terreno vier sendo feita.

*Artigo 160.º*

## (Efectivação judicial)

Na decisão que, na falta de acordo, ordenar a redução, o tribunal delimitará a área a desocupar pelo inquilino e fixará a data limite para a desocupação, a nova renda e o prazo para o início e o acabamento da nova construção, os quais poderão ser prorrogados em face do pedido, devidamente fundamentado, do senhorio, ouvido o inquilino.

*Artigo 161.º*

## (Incumprimento dos prazos pelo senhorio)

1. O incumprimento pelo senhorio dos prazos referidos no artigo anterior tem as consequências seguintes:

a) tratando-se do prazo de início das obras, a redução é revogada pelo tribunal, a requerimento do inquilino;

b) tratando-se do prazo de conclusão das obras, a redução permanece, mas o inquilino tem direito a ser indemnizado por todos os prejuízos que ela lhe tiver determinado.

2. Em qualquer dos casos previstos no número anterior o inquilino adquire direito a ser indemnizado por todas as despesas que tiver efectuado com o processo judicial de redução.

## Secção IV

**Alteração por facto impeditivo  
da plena utilização do local***Artigo 162.º*

## (Privação parcial da utilização)

1. Se o inquilino for privado da utilização de parte do local arrendado por motivo não atinente à sua pessoa nem à de nenhum dos seus co-utilizadores do local, designadamente por ruína ou para realização das obras em que tenha de consentir, e não puder obter do senhorio nem de terceiro a reparação do prejuízo correspondente, a renda será reduzida ao montante correspondente à parte que continuar à sua disposição.

2. A nova renda será determinada com base nos valores unitários relativos ao custo-padrão e à idade do fogo aplicáveis à última fixação da renda, salvo se esta já se tiver verificado há mais de 3 anos, caso em que serão tomados os valores de há 3 anos.

*Artigo 163.º*

(Privação total da utilização)

Se a privação pelos motivos previstos no n.º 1 do artigo anterior for total e o inquilino não puder obter do senhorio nem de terceiro a reparação do prejuízo correspondente não será devida renda enquanto ela durar.

*Artigo 164.º*

(Ressalva do direito de renúncia)

O disposto nos artigos anteriores não prejudica o direito de o inquilino renunciar ao arrendamento, em conformidade com os arts. 169.º, n.º 3 e 171.º, logo que seja privado da utilização do local, no todo ou em parte.

## Capítulo VII

**Extinção do arrendamento**

## Secção I

**Modos de extinção***Artigo 165.º*

(Enumeração)

O arrendamento urbano só se extingue:

- a) por mútuo acordo entre o senhorio e o inquilino;
- b) por renúncia do inquilino;
- c) por decisão judicial;
- d) por acto administrativo;
- e) por caducidade.

*Artigo 166.º*

(Irrelevância da transmissão ou extinção do direito do senhorio sobre o local)

A transmissão ou extinção do direito do senhorio sobre o prédio não afecta a posição jurídica do inquilino, salvo se, por força dela, este adquirir também a qualidade de senhorio, caso em que o arrendamento se extingue nos termos da alínea e) do artigo 188.º.

## Secção II

**Extinção por acordo***Artigo 167.º*

(Prova)

1. A extinção do arrendamento por mútuo acordo entre o senhorio e o inquilino quando a casa não tenha sido voluntariamente entregue por este só pode provar-se por escrito.
2. No caso contrário, o acordo de extinção pode provar-se por qualquer meio.

*Artigo 168.º*

(Contrapartida ao inquilino)

Pode ser convencionada a prestação ao inquilino de qualquer contrapartida pela extinção do arrendamento, desde que a mesma não seja, directa ou indirectamente, suportada por um novo arrendatário da casa que a tome para habitação.

Secção IV  
**Extinção por decisão judicial**

*Artigo 173.º*

(Fundamentos da extinção)

O tribunal só decretará a extinção do arrendamento:

- a) por incumprimento dos deveres do inquilino;
- b) por não uso do local arrendado;
- c) em expropriação promovida pelo senhorio, por utilidade pública ou particular.

*Artigo 174.º*

(Não cumprimento dos deveres do inquilino)

1. O incumprimento dos deveres do inquilino só constitui fundamento para extinção judicial do arrendamento se consistir num dos factos referidos no número seguinte e não for reparado nos termos do artigo 175.º.

2. Verifica-se não cumprimento dos deveres do inquilino, para efeitos deste artigo:

- a) se a renda devida por aquele não for paga no tempo e no lugar próprios e não for feito depósito liberatório;
- b) se o local estiver a ser utilizado habitualmente em termos não permitidos pelos arts. 6.º a 9.º;
- c) se o inquilino subarrendar ou emprestar o local ou ceder a sua posição jurídica fora dos casos em que tais actos lhe são permitidos, nos termos estabelecidos no Capítulo IV deste Título;
- d) se o inquilino fizer no imóvel obras que lhe não sejam permitidas, nos termos dos arts. 10.º a 18.º;

3. O senhorio não pode invocar como falta de cumprimento dos deveres do inquilino facto a que haja dado a sua concordância.

*Artigo 175.º*

(Reparação do incumprimento)

1. O incumprimento dos deveres do inquilino pode ser

reparado, deixando de constituir fundamento para a extinção judicial do arrendamento, nos termos deste artigo.

2. No caso da alínea *a*) do n.º 2 do artigo 174.º o inquilino pode impedir a extinção do arrendamento se, até à contestação da acção em que seja pedida, pagar ou depositar as rendas em dívida, acrescidas da indemnização a que se refere o artigo 38.º e da coima cominada no artigo 207.º.

3. Nos casos das alíneas *b*) e *c*) do n.º 2 do artigo 174.º o direito à extinção do arrendamento caduca se o inquilino provar que cessou a situação que deu causa ao pedido de extinção e caucionar cláusula penal, a fixar pelo tribunal, para obstar à repetição da mesma.

4. No caso previsto na alínea *d*) do n.º 2 do artigo 174.º o inquilino pode, igualmente, obstar à extinção se, cumulativamente:

*a*) se obrigar a indemnizar o senhorio, quando for caso disso;

*b*) se prontificar a repor o prédio no estado anterior, indicando, para tal, um prazo razoável;

*c*) prestar caução de montante correspondente à obra necessária para o efeito.

5. O inquilino só pode aproveitar-se uma única vez dos benefícios constantes dos n.ºs 3 e 4 deste artigo para pôr termo a acção de despejo contra si instaurada.

#### *Artigo 176.º*

(Não uso do local arrendado)

A extinção judicial por não uso do local arrendado só será decretada quando este se encontre ilicitamente desocupado, à face do disposto nos arts. 72.º a 76.º.

#### *Artigo 177.º*

(Expropriação por utilidade pública)

A expropriação por utilidade pública pelo senhorio obedece ao disposto nos n.ºs 1 e 3 do art. 117.º.

*Artigo 178.º*

(Expropriação por utilidade particular de local  
com utilização permanente)

O senhorio só pode obter a expropriação por utilidade particular do arrendamento de local que não seja uma residência secundária quando cumulativamente se verificarem os requisitos adiante indicados nas alíneas *a)*, *b)* e *c)* e um dos mencionados nas alíneas *d)*, *e)* e *f)*:

*a)* Ser o senhorio proprietário, comproprietário ou usufrutuário do local há mais de cinco anos, ou independentemente deste prazo se o tiver adquirido por sucessão;

*b)* Necessitar o senhorio do local para sua habitação permanente e não ter este, na área das comarcas de Lisboa e Porto e suas limítrofes, ou na respectiva localidade quanto ao resto do País, há mais de um ano, casa própria ou de que seja inquilino nem outra casa de que seja também senhorio e que, satisfazendo às necessidades de habitação do seu agregado familiar, possa ser objecto de despejo por outro fundamento ou esteja a ser utilizada como residência secundária;

*c)* Não ter o senhorio usado ainda desta faculdade;

*d)* Poder o inquilino, quando habitacional, adquirir, por renda compatível com os proventos do seu agregado familiar, a posição de arrendatário de casa que satisfaça as necessidades de habitação deste e se situe na mesma localidade ou área metropolitana delimitada nos termos da alínea *b)* ou

*e)* Poder o inquilino, quando não habitacional, tomar de arrendamento, por renda compatível com os seus réditos, espaço que substitua o que ocupa e se situe na mesma localidade ou área metropolitana, delimitada nos termos da alínea *b)* ou

*f)* Dispôr o inquilino de local de sua propriedade, desocupado ou em condições de o ser, com a capacidade e situação referidas nas alíneas *d)* ou *e)*, conforme os casos.

2. Verificando-se a situação prevista no número anterior em relação a mais de uma casa do senhorio, este só pode expropriar o arrendamento da que, satisfazendo as necessidades de habitação do seu agregado familiar, esteja arrendada há menos tempo.

3. Em igualdade de condições quanto à antiguidade a questão é resolvida por prudente arbítrio do tribunal.

4. Só se considera suficiente para satisfazer as necessidades de habitação do agregado familiar do inquilino a casa que comporte o seu alojamento sem sobreocupação, nos termos do n.º 2 do art. 67.º.

5. O agregado familiar, do inquilino ou do senhorio, para os fins deste artigo, é constituído por qualquer daqueles e todas as pessoas que com ele vivam em economia comum.

6. Para os efeitos do presente artigo só se considera compatível com os proventos do agregado familiar do inquilino a renda que não exceda 20 % destes.

#### *Artigo 179.º*

(Expropriação por utilidade particular  
de residências secundárias)

O senhorio pode expropriar o arrendamento de casa que esteja a ser utilizada como residência secundária, desde que dela necessite para sua habitação permanente e não possua, na área das comarcas de Lisboa e Porto ou suas limítrofes, ou na respectiva localidade quanto ao resto do País, há mais de um ano, casa própria ou de que seja inquilino nem outra casa de que seja também senhorio e que satisfazendo às necessidades de habitação do seu agregado familiar, possa ser objecto de despejo por outro fundamento.

#### *Artigo 180.º*

(Exclusão do direito de expropriar)

O senhorio não goza do direito de expropriar, para sua habitação a posição jurídica do inquilino quando a invocada necessidade de habitação ou os demais requisitos previstos nos arts. 178.º, n.º 1, b) e 179.º tenham sido intencionalmente criados por si.

*Artigo 181.º*

(Dilacção de efeitos)

A extinção do arrendamento com fundamento no artigo 178.º só opera decorridos seis meses sobre o trânsito em julgado da sentença que a decretar.

*Artigo 182.º*

(Anulação da expropriação por utilidade particular)

1. Se o senhorio, restituída a casa em consequência do disposto nos artigos 178.º e 179.º a não for habitar dentro de 60 dias ou deixar de nela ter residência permanente por mais de um ano nos cinco anos seguintes, salvo o caso de morte ou deslocação forçada sua não prevista à data do despejo, a extinção do arrendamento fica sem efeito, podendo o inquilino reocupar desde logo o local com direito a indemnização nos termos do artigo 195.º.

2. Considera-se que a casa foi restituída em consequência dos artigos 178.º e 179.º, não só quando a extinção do arrendamento haja sido decretada judicialmente com fundamento nesses preceitos, mas ainda quando a mesma extinção resulte de acordo em que o inquilino tenha sido determinado pela invocação do direito do senhorio à extinção com o mesmo fundamento.

*Artigo 183.º*

(Colisão de direitos)

Verificando-se simultaneamente uma das hipóteses em que o inquilino pode adquirir a propriedade, nos termos dos arts. 24.º, 25.º e 27.º, e uma das situações em que o senhorio pode exigir a extinção do arrendamento em expropriação por sua utilidade particular, em conformidade com o art. 178.º, e pretendendo qualquer das partes exercer o seu direito, prevalece o direito do inquilino.

*Artigo 184.º*  
(Legitimidade)

1. A extinção judicial do arrendamento pode ser requerida pelo senhorio ou pela Administração local nos casos seguintes:

- a) quando se baseie em incumprimento dos deveres do inquilino por uso do local para fins não permitidos ou por hospedagem, subarrendamento ou comodato com sobreocupação;
- b) quando se baseie em não uso do local arrendado.

2. A legitimidade atribuída neste artigo à Administração local pertence à autarquia com poder para estabelecer o arrendamento administrativo.

3. Nos casos não previstos no n.º 1 só o senhorio pode requerer a extinção do arrendamento.

*Artigo 185.º*  
(Prazo)

1. O senhorio só pode requerer a extinção do arrendamento com fundamento em não cumprimento dos deveres do inquilino ou em não uso do local arrendado no prazo de um ano a contar da data em que teve conhecimento do facto que invoca.

2. A Administração local pode requerer a extinção a todo o tempo, nos casos em que para tanto tem legitimidade.

Secção V

**Extinção por acto administrativo**

*Artigo 186.º*  
(Requisitos)

O arrendamento só pode ser extinto por acto administrativo nos casos seguintes:

- a) quando tenha sido ordenada, nos termos da lei, a demolição da casa por razões de salubridade ou de segurança, ou em operação de recuperação ou reconversão urbanística;

- b) quando a casa esteja a ser utilizada sem a necessária licença administrativa ou em desconformidade com esta;
- c) quando o arrendamento tenha sido constituído pela Administração para alojamento provisório;
- d) quando a casa seja utilizada habitualmente para a prática de actos criminalmente puníveis e o despejo seja necessário para pôr termo a essa actividade.

*Artigo 187.º*

(Forma)

A extinção do arrendamento resulta automaticamente do acto administrativo que, verificados os requisitos do artigo anterior, ordenar o despejo da casa.

Secção VI

**Extinção por caducidade**

*Artigo 188.º*

(Fundamentos)

O arrendamento só caduca nos casos seguintes:

- a) se, sendo subordinado a prazo, nos casos excepcionais em que tal é permitido, se esgotar esse prazo;
- b) se se verificar a condição a que estiver sujeito ou se tornar certo que esta não pode verificar-se, conforme a condição seja resolutiva ou suspensiva;
- c) se o inquilino falecer e a sua posição jurídica se não transmitir nos termos da Secção I do Capítulo III deste Título;
- d) se, tendo sido constituído para prestação de trabalho ou de serviços pelo inquilino ao senhorio, findar essa prestação;
- e) se se reunirem na mesma pessoa a posição jurídica de inquilino e o direito de proprietário pleno, superficiário, usufrutuário ou usuário do imóvel;
- f) se o local arrendado estiver destruído e a sua reconstrução não for possível ou não puder ser exigida pelo inquilino.

*Artigo 189.º*

(Exclusão da renovação tácita)

A caducidade por força da alínea *a*) do artigo anterior opera independentemente de denúncia pelo senhorio ou pelo inquilino.

*Artigo 190.º*

(Destruição sem direito a reconstrução)

O arrendamento só caduca nos termos da alínea *f*) do art. 188.º quando se verifique uma das situações seguintes:

- a*) ser fisicamente impossível ou proibida pela lei a reconstrução compreendendo um local para substituição do arrendado;
- b*) não ter o inquilino direito à reconstrução nos termos dos arts. 13.º e 14.º, designadamente por o haver perdido.

*Artigo 191.º*

(Dilacção para realojamento)

1. Nos casos previstos na alínea *d*) do art. 188.º se o inquilino tiver na casa a sua residência habitual por virtude de contrato de trabalho celebrado com o senhorio a título permanente e sem prazo e este contrato cessar por motivo que lhe não seja imputável, a caducidade do arrendamento só opera quando o arrendatário ou o seu agregado familiar, no caso de ele ter falecido, possa realojar-se noutra casa.

2. Esta possibilidade só se considera verificada se o inquilino ou algum dos membros do seu agregado familiar possuir ou puder tomar de arrendamento, por renda compatível com os réditos do mesmo agregado, casa que comporte o alojamento deste sem sobreocupação.

3. Para aplicação do disposto no número anterior tomam-se os conceitos de agregado familiar, compatibilidade da renda e sobreocupação constantes, respectivamente, dos n.ºs 5 e 6 do art. 178.º e do n.º 2 do art. 67.º.

4. Nos restantes casos a caducidade verifica-se desde logo.

*Artigo 192.º*

(Continuação da utilização local e do pagamento da renda)

1. Se, não obstante a caducidade, nos casos das alíneas *a)*, *b)* e *d)* do n.º 1 do artigo 188.º o anterior inquilino continuar no gozo do imóvel e o senhorio dele receber alguma renda não vencida antes de o arrendamento caducar considera-se estipulado novo arrendamento.

2. O mesmo efeito se verifica se, no caso da alínea *c)* do n.º 1 do referido artigo, se mantiver na fruição do local algum terceiro que o utilizasse conjuntamente com o inquilino falecido mas lhe não tenha sucedido nos termos da Secção I do Capítulo III deste Título, e o senhorio receber dele alguma renda não vencida antes do óbito.

## Secção VII

**Levantamento de benfeitorias  
e pagamento de indemnizações  
na extinção do arrendamento***Artigo 193.º*

(Regime de benfeitorias)

1. Extinto o arrendamento, por qualquer causa, o inquilino tem direito a ser indemnizado pelas benfeitorias necessárias que tenha efectuado ao abrigo deste diploma, se ainda o não tiver sido, e, bem assim, a levantar as benfeitorias úteis ou voluptuárias que possam ser levantadas sem detrimento para o imóvel.

2. Se, para evitar este detrimento, não houver lugar ao levantamento das benfeitorias o inquilino só tem direito a indemnizações se, cumulativamente, se verificarem os requisitos seguintes:

- a)* o arrendamento tiver terminado por motivo não imputável ao inquilino;
- b)* as benfeitorias forem úteis e

c) tiverem sido efectuadas ao abrigo do disposto nos artigos 15.º a 18.º ou consentidas pelo senhorio.

3. O valor das benfeitorias, para efeito de indemnização, é calculado segundo as regras do enriquecimento sem causa.

4. A obrigação de indemnização por benfeitorias é susceptível de compensação com a responsabilidade do inquilino por deteriorações.

#### *Artigo 194.º*

##### (Aumento de valor locativo)

Se o arrendamento para comércio, indústria ou profissão liberal se extinguir por causa não imputável ao inquilino e, por facto deste, o local tiver aumentado de valor locativo, o inquilino terá direito a uma indemnização regulada nos mesmos termos que a devida por benfeitorias úteis.

#### *Artigo 195.º*

##### (Indemnização por extinção em expropriação)

1. Se o arrendamento se extinguir em consequência de expropriação, por utilidade pública ou particular, o inquilino tem direito a ser indemnizado de todos os prejuízos que lhe cause a extinção.

2. Na expropriação por utilidade pública a indemnização é calculada nos termos do Código de Expropriações, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 845/76, de 11 de Dezembro.

3. Na expropriação por utilidade particular a indemnização é determinada nos termos gerais de Direito, por aplicação dos arts. 562.º e seguintes do Código Civil.

4. No cômputo dos prejuízos do expropriado não se considera o valor das benfeitorias nem o acréscimo de valor locativo, que são calculados em conformidade com os arts. 193.º e 194.º, respectivamente, e acrescem ao montante daqueles prejuízos.

*Artigo 196.º*

(Regime em caso de renúncia subsequente à suspensão)

Se o arrendamento se extinguir por renúncia do inquilino durante uma suspensão para ampliação da capacidade locativa do prédio, o inquilino conserva o direito à indemnização que tiver sido fixada para essa suspensão, em renda mensal, até ao termo das obras.

*Artigo 197.º*

(Direito de retenção)

O inquilino tem direito de retenção sobre o imóvel, para garantia das indemnizações que lhe sejam devidas pela extinção do arrendamento nos termos dos artigos 193.º a 195.º, salvo no caso de expropriação por utilidade pública ou se a indemnização for fixada em renda.

TÍTULO III  
DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES

Capítulo I

**Regime especial para fogos de habitação social**

*Artigo 198.º*  
(Princípio básico)

1. O arrendamento para habitação dos fogos de habitação social fica sujeito ao regime geral definido no presente diploma, salvo unicamente o disposto nos artigos seguintes desta Secção.

2. Consideram-se de habitação social:

a) As casas económicas reguladas nos Decretos-Leis n.ºs 23 052, de 23 de Novembro de 1933, 39 288, de 21 de Julho de 1953, 40 246, de 6 de Julho de 1955, e 40 552, de 12 de Março de 1956, na Lei n.º 2 092, de 9 de Abril de 1958, no Decreto-Lei n.º 43 973, de 20 de Outubro de 1961, e no Decreto-Lei n.º 376/76, de 19 de Maio;

b) As casas para famílias pobres, reguladas nos Decretos-Leis n.ºs 34 486, de 6 de Abril de 1945, e 35 106, de 6 de Novembro de 1945, e a que se referem, também, os Decretos-Leis n.ºs 35 578, de 4 de Abril de 1946, 40 616, de 28 de Maio de 1956, e 41 470, de 23 de Dezembro de 1957;

c) As casas desmontáveis, reguladas pelos Decretos-Leis n.º 28 912, de 12 de Agosto de 1938, e 30 750, de 13 de Setembro de 1940;

d) As casas para pescadores, reguladas de harmonia com os §§ 1.º e 2.º do art. 2.º do Decreto-Lei n.º 37 750 de 4 de Fevereiro de 1950;

e) As casas de renda económica, reguladas na Lei n.º 2007, de 7 de Maio de 1945, nos arts. 6.º a 10.º do Decreto-Lei n.º 36 611, de 25 de Abril de 1946, no Capítulo III da Lei 2 092, de 9 de Abril de 1958, no Decreto-Lei n.º 44 953, de 2 de Abril de 1963, no Decreto-Lei n.º 419/77, de 4 de Outubro, e na Lei n.º 25/78, de 7 de Junho;

f) As casas de renda limitada, reguladas nos Decretos-Leis n.ºs 36 212, de 7 de Abril de 1947, 608/73, de 14 de Novembro e 518/77 de 15 de Dezembro;

g) Os fogos que forem, de futuro, construídos e classificados como de habitação social.

### *Artigo 199.º*

#### (Renda)

1. A taxa para definição da renda máxima é definida por decreto regulamentar, em montante percentual inferior ao estabelecido no art. 45.º para arrendamentos habitacionais.

2. Quando a casa pertença a pessoa colectiva pública a renda máxima é igual a um quarto do rendimento do agregado familiar do arrendatário, calculado nos termos do n.º 5 do art. 57.º (97).

3. As variações do rendimento referido no número anterior são consideradas nas actualizações da renda.

### *Artigo 200.º*

#### (Legitimidade do inquilino)

1. O arrendamento resultante de contrato só pode ser constituído em favor de candidato escolhido de harmonia com

---

(97) Vid. nota (96) — art. 59.º deste projecto —.

as disposições legais e regulamentares sobre atribuição de habitações sociais, salvo o disposto no número seguinte.

2. O titular de direito à constituição judicial do arrendamento, nos termos da Secção IV do Capítulo I do Título II, prefere a qualquer outro candidato.

*Artigo 201.º*

(Constituição administrativa: fundamento adicional)

O arrendamento será constituído por decisão da autoridade municipal competente para a escolha do arrendatário se o senhorio se recusar a celebrar o contrato.

*Artigo 202.º*

(Transmissão entre vivos, subarrendamento e comodato: consentimento da Administração)

1. O inquilino habitacional só pode ceder os seus direitos, subarrendar ou emprestar o local se, além de se verificar alguma das situações em que tal lhe é permitido nos termos da Secção II do Capítulo III e do Capítulo IV, ambos do Título II obtiver o consentimento da entidade pública competente para atribuição da casa.

2. O consentimento só pode ser recusado se o acto para que é pedido envolver fraude às disposições legais e regulamentares sobre atribuição de habitações sociais.

*Artigo 203.º*

(Extinção para habitação pelo senhorio: requisito adicional)

O senhorio só pode obter a expropriação do arrendamento por utilidade particular se estiver, ele próprio, nas condições exigidas para atribuição de uma habitação social, nos termos da legislação respectiva, e se verificarem os requisitos dos artigos 178.º a 180.º.

## Capítulo II

## Sanções

*Artigo 204.º*

(Sanções penais)

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

a) o recebimento, pelo senhorio ou pelo arrendatário locador, de renda superior à que tenha sido fixada por acordo das partes, por decisão administrativa ou pelo tribunal;

b) a ameaça, pelo senhorio ou pelo arrendatário locador, de invocar motivo, que se verifique, de extinção do arrendamento se o arrendatário ou o subarrendatário exercer os direitos que lhe confere esta lei, quanto à limitação da renda;

c) o recebimento, pelo senhorio ou pelo arrendatário locador, de qualquer importância além da renda ou das prestações a que se refere o artigo 56.º como contrapartida da constituição do arrendamento ou do consentimento para a respectiva transmissão ou como garantia do pagamento da renda;

d) o recebimento, pelo senhorio ou pelo arrendatário locador, de rendas com antecipação superior à estabelecida no artigo 37.º;

e) a recusa de recibo de renda paga;

f) o recebimento, pelo arrendatário ou pelo subarrendatário, de quaisquer importâncias como contrapartida da transmissão do seu direito quando o adquirente tomar a casa, como inquilino, para habitação permanente.

*Artigo 205.º*

(Coima por falta de declaração)

É punida com coima igual a 6 meses da última renda vigente a falta da declaração prescrita no artigo 80.º no prazo aí estabelecido.

*Artigo 206.º*

(Coima por arrendamento proibido)

O arrendamento ou subarrendamento proibidos são punidos com coima igual à renda anual, aplicável ao locador ou sublocador, respectivamente.

*Artigo 207.º*

(Coima por atraso no pagamento da renda)

O atraso no pagamento da renda é punido com coima igual a 50 % das rendas em mora.

*Artigo 208.º*

(Coima por atraso na restituição após suspensão judicial)

O atraso na restituição do local pelo senhorio após suspensão judicial do arrendamento para obras é punido com coima igual a 50 % das prestações da indemnização que se vencerem durante ele.

*Artigo 209.º*

(Competência para aplicação das coimas e destino do produto destas)

1. Para aplicação das coimas previstas nos artigos anteriores é competente o serviço municipal de habitação ou, nos concelhos em que este não exista, a câmara municipal.
2. As coimas cobradas nos termos dos artigos anteriores revertem a favor do fundo de garantia das rendas urbanas do município da situação do imóvel.

### Capítulo III

#### Disposições processuais

##### *Artigo 210.º*

(Intervenção do inquilino na constituição da propriedade horizontal)

A definição do valor relativo do local arrendado, como fracção autónoma, no acto de constituição da propriedade horizontal do prédio só pode fazer-se com a concordância do inquilino ou por decisão judicial.

##### *Artigo 211.º*

(Constituição judicial da propriedade horizontal)

As acções para a constituição forçada da propriedade horizontal, prevista neste diploma, seguem os termos dos arts. 1052.º do Código de Processo Civil, devendo nelas intervir como interessados todos os inquilinos do prédio.

##### *Artigo 212.º*

(Acções para aquisição da propriedade pelo inquilino)

1. As acções que tenham por objecto a aquisição pelo inquilino da propriedade do local arrendado, nos termos dos arts. 24.º, 25.º e 27.º seguem, também, os termos dos arts. 1052.º e segs. do Código de Processo Civil, como acções de expropriação por utilidade particular.

2. O inquilino demandado em acção de expropriação do arrendamento por utilidade particular com fundamento no art. 178.º que pretenda fazer prevalecer o seu direito à aquisição da propriedade nos termos do art. 183.º pode sempre deduzir reconvenção.

##### *Artigo 213.º*

(Mediação prévia nos litígios sobre o montante da renda)

1. As acções judiciais destinadas à correcção ou actualização da renda são obrigatoriamente precedidas de mediação.

2. A mediação é realizada pela comissão de avaliação do concelho ou bairro da situação do imóvel, constituída nos termos do Decreto n.º 37 021, de 21 de Agosto de 1948.

3. A mediação tem por base requerimento ao presidente da comissão de avaliação, indicando, o requerente, a renda que considera justa e os fundamentos correspondentes.

4. Verificado que o pedido se encontra em condições de ter seguimento, é notificado o requerido para, no prazo de dez dias, apresentar, querendo, contestação.

5. Decorrido este prazo a comissão de avaliação procede às diligências necessárias para determinar a renda justa e, concluídas estas, convoca as partes para lhes apresentar a sua proposta de solução, tentando que esta seja adoptada.

6. A diligência prevista no número anterior não pode ser adiada por falta de qualquer das partes.

7. Do resultado da diligência é lavrado auto de que conste a proposta da comissão, com os duplicados necessários para que seja entregue um a cada uma das partes.

#### *Artigo 214.º*

##### (Acções judiciais sobre rendas)

1. A acção para correcção ou actualização da renda segue o processo comum.

2. O recurso interposto da sentença que decreta aumento de renda tem, contudo, efeito suspensivo, seja qual for o valor da causa.

#### *Artigo 215.º*

##### (Acções sobre rendas em que seja parte a Administração)

1. Nas acções destinadas a estabelecer a responsabilidade da Administração local pela renda, nos termos do Cap. IV do Tít. I, deve proceder-se a inquérito sobre a situação económica do agregado familiar do inquilino.

2. O inquérito é realizado por um único perito, nomeado pelo juiz.

*Artigo 216.º*

(Legitimidade das comissões de moradores)

Nas acções a que se refere o artigo anterior pode intervir qualquer comissão de moradores da zona da situação do prédio, como parte principal, em ordem a obter a correcta aplicação da lei sobre a responsabilidade da Administração local no pagamento da renda.

*Artigo 217.º*

(Processo para constituição judicial do arrendamento)

1. O direito à constituição judicial do arrendamento pode ser exercido por via de acção proposta pelo seu titular ou em reconvenção deduzida pelo mesmo ao ser demandado para desocupação da casa, seja qual for a forma do processo para tanto utilizado pelo demandante.

2. A sentença constitutiva do arrendamento pode fixar o início deste numa data anterior, vencendo-se as rendas por períodos transactos com o primeiro vencimento após o respectivo trânsito em julgado.

*Artigo 218.º*

(Acções de despejo)

A acção de despejo é o meio próprio para obter:

- a) a suspensão judicial do arrendamento;
- b) a extinção judicial do arrendamento e
- c) a entrega do prédio com fundamento na caducidade do arrendamento.

*Artigo 219.º*

(Despejo provisório)

1. Só pode ser ordenado o despejo provisório quando se verifique risco de desmoronamento no local arrendado.

2. O despejo provisório constitui uma providência cautelar, regulando-se pelos arts. 400.º e 401.º do Código de Processo Civil.

*Artigo 220.º*

(Custas e honorários em caso de reparação do incumprimento)

Quando a acção de despejo finde em consequência de reparação do incumprimento dos deveres do inquilino, nos termos do art. 175.º, este suporta as custas do processo, as despesas de levantamento do depósito que se tenha verificado e, até ao limite que o juiz fixar, os honorários de mandatário do senhorio.

## Capítulo IV

**Disposições transitórias***Artigo 221.º*

(Princípio fundamental de aplicação no tempo)

As disposições da presente lei são aplicáveis a todos os arrendamentos vigentes à data da sua entrada em vigor, observado o disposto nos artigos seguintes.

*Artigo 222.º*

(Conversão em contratos sem prazo)

Ficam sem efeito todas as cláusulas fixando prazos em contratos que, por força deste diploma, passem a ser obrigatoriamente sem prazo.

*Artigo 223.º*

(Depósito-caução nos arrendamentos vigentes)

1. O inquilino de arrendamento existente à data da entrada em vigor do presente diploma deve efectuar o depósito a que se refere o art. 39.º até ao termo do terceiro mês de calendário iniciado após essa data.

2. Decorrido o prazo do n.º 1, o depósito só pode ser efectuado conjuntamente com a coima cominada no art. 207.º e o senhorio tem a faculdade de invocar a equiparação da falta do depósito à falta de pagamento da renda, nos termos do n.º 5 do art. 39.º.

*Artigo 224.º*

(Restituição de renda antecipada e de caução em poder do senhorio)

Se o senhorio tiver recebido qualquer valor como renda com antecipação superior à permitida pelo art. 37.º ou como penhor do pagamento da renda deve restituir esse valor logo que o inquilino lhe prove ter efectuado o depósito de caução a que se refere o artigo antecedente.

*Artigo 225.º*

(Correcção das rendas habitacionais em vigor)

1. Nos arrendamentos para habitação as rendas vigentes à data da entrada em vigor deste diploma podem ser corrigidas para o nível da renda justa pelo tribunal, a requerimento do senhorio ou do inquilino, mesmo que tenham sido fixadas há menos de três anos.

2. A correcção por aumento inicia-se no primeiro vencimento mensal que se seguir ao trânsito em julgado da decisão que a determinar e far-se-á por acréscimos sucessivos de 10 % do montante vigente naquela data, em cada semestre subsequente, salvo no último, se a diferença já for inferior aos referidos 10 %.

3. Se a correcção não estiver concluída à data de nova actualização esta será diferida para o primeiro vencimento posterior à conclusão daquela.

4. A correcção por redução far-se-á integralmente no primeiro vencimento mensal que se seguir à decisão que a determinar.

*Artigo 226.º*

(Obras a cargo do senhorio e correcção da renda)

1. Nos arrendamentos actualmente em vigor o inquilino só poderá exigir obras a expensas do senhorio quando passar a pagar a renda justa.

2. O inquilino pode requerer a fixação da renda justa, para obter a realização de obras.

*Artigo 227.º*

(Legalização)

São legalizados os arrendamentos vigentes constituídos antes da entrada em vigor deste diploma que fossem inválidos, ineficazes ou inoponíveis a terceiros por facto que deixe de produzir esse efeito à face dos preceitos desta lei.

*Artigo 228.º*

(Aplicação retroactiva do direito à constituição forçada do arrendamento)

Os que à data da publicação deste diploma estejam a ocupar sem título, para sua habitação permanente ou para outros fins não lucrativos de interesse social, casas que, à data do início da ocupação, se encontrassem em situação que à face desta lei justifique a constituição do arrendamento por decisão judicial ou administrativa têm direito a essa constituição, que será decretada pelo tribunal, com aplicação do art. 217.º.

*Artigo 229.º*

(Retroactividade das disposições sobre sucessão por morte)

Os que, na entrada em vigor do presente diploma, estejam a residir, sem título, em casa cujo direito ao arrendamento teriam adquirido por morte do arrendatário se esta lei já vigorasse à data do óbito são considerados sucessores desde então, com aplicação retroactiva da Secção I do Capítulo III do Título II.

*Artigo 230.º*

(Ressalva de direitos adquiridos)

1. Mantêm-se em vigor os Decretos-Leis n.º 294/77, de 20 de Julho, e 510/77, de 14 de Dezembro, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

2. Se o ocupante não tiver direito à regularização à face do Decreto-Lei n.º 294/77, mas tiver esse direito, por constituição judicial de arrendamento nos termos da presente lei, aplicar-se-á esta última.

3. A renda a fixar pelo tribunal será sempre a renda justa correspondente à casa, nos termos da presente lei.

4. A sublocação prevista no n.º 4 do art. 8.º do Decreto-Lei n.º 294/77, só poderá ter lugar se for permitida nos termos da presente lei.

*Artigo 231.º*

(Legalização de subcontratos)

Consideram-se legalizados os contratos de subarrendamento e de comodato do local arrendado estipulados antes da entrada em vigor do presente diploma nos casos em que este os permite.

*Artigo 232.º*

(Inoperância de fundamentos extintos de despejo)

1. São ininvocáveis fundamentos de suspensão ou de extinção do arrendamento à face da legislação anterior produzidos no domínio desta que não tenham esse efeito nos termos da presente lei, ainda que haja acção pendente ou, mesmo, sentença de despejo, contanto que ainda não executada.

2. Nas acções de despejo pendentes em que ainda não tenha sido proferida sentença as partes podem deduzir articulados supervenientes, em prazos sucessivos de 10 dias a contar da entrada em vigor do presente diploma, primeiro o autor e depois o réu, invocando factos que, em consequência daquele início de vigência adquiram relevância para a causa.

3. Ficam sem efeito as sentenças de despejo ainda não executadas à data da entrada em vigor deste diploma que se tenham baseado em factos que deixem de constituir fundamento de despejo.

4. Para este efeito todas as sentenças de condenação no despejo ainda não executadas serão obrigatoriamente revistas pelo tribunal que as tiver proferido.

5. Se, para averiguar da procedência do pedido de despejo à face da nova legislação, for necessário conhecimento de novos factos o tribunal mandará ouvir as partes, que se poderão pronunciar, cada uma, em um articulado superveniente, seguindo-se os termos ulteriores do processo especial de despejo para instrução, discussão e decisão da causa.

#### *Artigo 233.º*

##### (Diferimentos de despejo)

1. São mantidos os diferimentos de desocupação decretados ao abrigo do Decreto-lei n.º 293/77, de 20 de Julho, se a sentença não vier a ficar sem efeito por aplicação do artigo anterior.

2. Conservam o direito ao diferimento previsto pelo diploma referido no número anterior os moradores cuja situação não possa ser legalizada nos termos da presente lei, desde que a ocupação se mantenha à data da entrada em vigor desta última.

#### *Artigo 234.º*

##### (Contagem de tempo anterior)

A duração anterior à entrada em vigor deste diploma das situações previstas nos artigos 24.º, 72.º, 76.º, n.º I, A, b), e B, 77.º, n.º I, 100.º e de quaisquer outras que estabeleçam prazos, conta-se para aplicação dessas disposições.

## Capítulo V

## Ressalva, alteração e revogação de outros diplomas

*Artigo 235.º*

(Arts. 1682.º-A e B do Código Civil)

Mantêm-se em vigor as disposições legais exigindo o consentimento de ambos os cônjuges para dar de arrendamento a casa de morada de família ou para dispor da posição jurídica de inquilino da mesma, constantes dos arts. 1682.º-A e 1682.º-B do Código Civil.

*Artigo 236.º*

(Adaptação ao arrendamento sem prazo)

O artigo 655.º do Código Civil passa a ter a redacção seguinte:

## «Artigo 655.º

(Fiança do locatário)

1. A fiança pelas obrigações do locatário, quando a locação seja sujeita a prazo, abrange apenas, salvo estipulação em contrário, o período inicial de duração do contrato.
2. Quando a locação não seja sujeita a prazo ou o fiador se obrigue relativamente aos períodos de renovação do prazo sem limitar o número destes, a fiança extingue-se, na falta desta convenção, logo que haja alteração da renda ou decorra o prazo de cinco anos sobre o seu início.»

*Artigo 237.º*

(Alteração do Código de Expropriações)

Os artigos 27.º, n.º 2 e 36.º do Código de Expropriações, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 845/76, de 11 de Dezembro, passam a ter a redacção seguinte:

## «Art. 27.º

I. ....

2. A indemnização será fixada com base no valor real dos bens expropriados e calculada em relação à propriedade perfeita, saindo deste valor o que deva corresponder a quaisquer ónus ou encargos, salvo no que se refere ao arrendamento, nos termos do artigo 36.º.

#### Art. 36.º

1. O arrendamento urbano e o arrendamento rural são considerados encargos autónomos para o efeito de os arrendatários serem indemnizados pelo expropriante.

2. A indemnização respeitante ao arrendamento urbano será calculada nos termos gerais de direito, sem prejuízo do disposto no art. 29.º.

3. (passa a ser o actual n.º 4)

4. (passa a ser o actual n.º 5)».

#### Artigo 238.º

##### (Abolição de regimes especiais)

1. São abolidos, quanto a prédios urbanos, todos os regimes especiais de arrendamento e de despejo existentes à data da entrada em vigor desta lei, designadamente:

a) o dos prédios do Estado, constante dos Decretos-Leis n.ºs 23 465, de 18 de Janeiro de 1934 e 24 739, de 6 de Dezembro de 1934;

b) o dos prédios das autarquias locais, estabelecido no Decreto-Lei n.º 45 133 de 13 de Julho de 1963;

c) o dos prédios dos «Correios e Telecomunicações de Portugal» decorrente da alínea d) do n.º 2 do art. 5.º do Anexo I ao Decreto-Lei n.º 49 368, de 31 de Outubro de 1969;

d) o dos prédios do Banco de Portugal, estabelecido no art. 62.º do Decreto-Lei n.º 44 703, de 17 de Novembro de 1962;

e) o dos prédios da Caixa Geral de Depósitos, Crédito e Previdência e suas instituições anexas, referido no Decreto-Lei n.º 23 931, de 31 de Maio de 1934;

f) o dos prédios de estabelecimentos de assistência pública, designadamente das misericórdias, estabelecido pelo art. 6.º da

Lei n.º 1662, de 4 de Setembro de 1924, pelo art. 15.º do Decreto n.º 15 809 de 23 de Julho de 1928 e pelo art. 10.º e § único do Decreto n.º 20 285, de 7 de Setembro de 1931.

g) o dos prédios da Santa Casa da Misericórdia de Lisboa, instituído pelo Decreto-lei n.º 34 926, de 20 de Setembro de 1945;

h) o dos prédios de associações de socorros mútuos, constante do art. 6.º da Lei n.º 1662 de 4 de Setembro de 1924 e dos Decretos n.ºs 19 218 de 29 de Janeiro de 1931, e 20 944 de 27 de Fevereiro de 1932;

i) o dos prédios das demais instituições de previdência, constante das bases XI, XXII da Lei n.º 2115 de 18 de Junho de 1962 e do Decreto-lei n.º 101/71, de 24 de Março de 1971;

j) o dos prédios da Fundação Calouste Gulbenkian, criado pelo Decreto-Lei n.º 40 690, de 18 de Julho de 1956;

l) o das casas que se referem as alíneas a) a f) do n.º 2 do artigo 198.º.

### *Artigo 239.º*

(Revogação)

São revogados:

a) os preceitos ainda em vigor do Decreto n.º 5411, de 17 de Abril de 1919, da Lei n.º 1 662, de 4 de Setembro de 1924, da Parte V da Lei n.º 2 030, de 22 de Junho de 1948;

b) a Lei n.º 2 088, de 3 de Junho de 1957;

c) os diplomas referidos nas alíneas b), c) e d) do n.º 2 do artigo 198.º, ficando abolidas as categorias de casas «para famílias pobres», «para pescadores» e «desmontáveis» neles referidas;

d) os arts. 1 083.º a 1 120.º e o n.º 2 do art. 1 793.º do Código Civil;

e) o Decreto-Lei n.º 445/74, de 12 de Setembro;

f) o art. 11.º do Decreto-Lei n.º 730/74, de 20 de Dezembro;

g) o Decreto-Lei n.º 27/75, de 24 de Janeiro;

h) o Decreto-Lei n.º 232/75, de 16 de Maio;

i) o Decreto-Lei n.º 188/76, de 12 de Março;

- j) o Decreto-Lei n.º 420/76, de 28 de Maio;  
 l) o Decreto-Lei n.º 293/77, de 20 de Julho;  
 m) a Lei n.º 63/77, de 25 de Agosto;  
 n) a Lei n.º 55/79, de 15 de Setembro.

*Artigo 240.º*  
 («Vacatio legis»)

O presente diploma entra em vigor a .....

**Quadro I**

(a que se referem os n.ºs 6 e 7 do art. 47.º) <sup>(98)</sup>

Categoria	Caracterização	Coeficiente
A	.....	I
B	.....	O, .....
C	.....	O, .....
.....	.....	.....
.....	.....	.....
.....	.....	.....

**Quadro II**

(a que se refere o art. 48.º) <sup>(99)</sup>

.....  
 .....

<sup>(98)</sup> A preencher após estudos técnicos adequados.

<sup>(99)</sup> A construir após trabalho técnico, utilizando como fonte a Portaria n.º 103/77, de 2 de Março.

**Quadro III**  
(a que se refere o art. 57.º)<sup>(100)</sup>

Composição do agregado (número de pessoas)	Número de divisões	Área
.....	.....	.....
.....	.....	.....

*Nota:* Não se contam as divisões ocupadas por hóspedes ou sublocatários.

---

(100) A preencher após estudos técnicos adequados.

**B)**

**ARTICULADO PARA PROJECTO DE LEI  
SOBRE HOSPEDAGEM DOMÉSTICA**

*Artigo 1.º*

(Conceitos básicos)

1. Hospedagem é o contrato pelo qual uma das partes se obriga a prestar a outra alojamento e serviços com este relacionados, mediante retribuição.
2. Os serviços a que se refere o número anterior podem consistir ou não no fornecimento de refeições.
3. Diz-se hóspede a pessoa que recebe os serviços e albergueiro a que os presta.

*Artigo 2.º*

(Âmbito de aplicação)

A hospedagem em estabelecimentos hoteleiros rege-se por legislação especial; a praticada fora desses estabelecimentos está sujeita às disposições do presente diploma e, subsidiariamente, às da lei civil geral.

*Artigo 3.º*

(Licitude)

1. A hospedagem é permitida quando a casa possua as condições legais para ser habitada e não esteja nem fique, por virtude dela, sobreocupada.

2. Considera-se que há sobreocupação, para os fins desta lei, sempre que habitem num fogo mais de duas pessoas por divisão habitável, excluindo-se, cozinhas, instalações sanitárias, arrumos, corredores ou átrios de entrada.

3. Os limites constantes do número anterior podem ser excedidos se todos os hóspedes tiverem para com o albergueiro uma das seguintes relações:

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

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

4. Não se contam para os efeitos do número 2 os descendentes dos hóspedes ou do albergueiro nascidos após o início da hospedagem.

5. Fora dos casos previstos nos números anteriores a hospedagem é proibida.

#### *Artigo 4.º*

#### *(Retribuição)*

1. A hospedagem está sujeita ao regime de preços máximos, previstos na legislação reguladora dos preços dos bens e serviços no mercado interno.

2. Os preços máximos podem ser estabelecidos diferenciadamente, em função da natureza e qualidade do alojamento e dos serviços, e bem assim da zona em que são prestados.

3. Os preços máximos são fixados por despacho conjunto dos Ministros que superintendem em matéria de habitação e de comércio interno, para o Continente, e por despacho conjunto dos Secretários Regionais responsáveis nos mesmos sectores, em cada uma das Regiões Autónomas.

4. São aplicáveis ao modo e ao tempo de pagamento do preço da hospedagem as disposições dos artigos 35.º, 37.º e 38.º da Lei n.º... (101) com as devidas adaptações.

---

(101) Designação que vier a ter a lei sobre arrendamento urbano.

5. Se o fogo não satisfizer a qualquer dos requisitos mínimos de salubridade e segurança estabelecidos na lei ou não possuir licença de utilização para habitação o preço máximo da hospedagem sofrerá uma redução de 25 %.

*Artigo 5.º*

(Repartição equitativa de incómodos)

Os incómodos inerentes à utilização conjunta da casa devem repartir-se equitativamente entre o albergueiro e o hóspede.

*Artigo 6.º*

(Duração)

1. A hospedagem pode ser convencionada com ou sem dependência de prazo.

2. Estipulando-se que a retribuição será paga com determinada periodicidade a hospedagem presume-se convencionada pelo prazo equivalente a cada um dos períodos a que se reporta o pagamento.

3. O contrato por prazo igual ou superior a um mês renova-se por idêntico prazo, se não for denunciado por qualquer das partes com a antecedência mínima de 15 dias.

*Artigo 7.º*

(Transmissão entre vivos)

A posição jurídica de cada uma das partes só pode ser transmitida entre vivos com consentimento da outra.

*Artigo 8.º*

(Extinção — princípios gerais)

1. O contrato de hospedagem extingue-se nos termos gerais de direito, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

2. Se o contrato de hospedagem tiver sido estipulado sem prazo qualquer das partes o pode revogar, avisando a outra com a antecedência mínima de 30 dias.

3. Se uma das partes faltar ao cumprimento do contrato este pode ser resolvido pela parte não faltosa.

4. Verificando-se impossibilidade superveniente, absoluta e definitiva, de o hóspede receber os serviços ou de o albergueiro os prestar o contrato caduca.

#### *Artigo 9.º*

(Sanções)

1. A hospedagem proibida, nos termos do artigo 3.º, vincula as partes mas sujeita o albergueiro a coima igual à retribuição de 12 meses e à redução do preço máximo correspondente nos termos do n.º 5 do artigo 4.º.

2. A hospedagem por preço superior ao máximo aplicável ou com antecipação de pagamento superior à permitida por lei ou com recebimento de qualquer quantia além do preço referido a determinado período constitui crime de especulação.

3. Para aplicação da coima a que se refere o n.º 1 é competente o Serviço Municipal de Habitação, quando exista, ou a Câmara Municipal, no caso contrário.

#### *Artigo 10.º*

(Fiscalização)

A fiscalização do cumprimento dos preceitos desta lei compete aos serviços de fiscalização de preços do Estado, aos municípios e às freguesias, nela podendo colaborar organizações populares de base territorial.

#### *Artigo 11.º*

(Disposições transitórias)

1. A proibição estabelecida no n.º 5 do artigo 3.º e a correspondente coima, cominada no n.º 1 do artigo 9.º, não afecta os contratos hospedagem, com sobreocupação, iniciados à data da entrada em vigor desta lei.

2. O preço máximo desses contratos sofrerá, porém, uma redução de 25 % nos vencimentos posteriores ao que se seguir ao começo da vigência deste diploma.

3. Os restantes preceitos desta lei aplicam-se imediatamente aos contratos vigentes.

C)

## ARTICULADO PARA PROJECTO DE LEI SOBRE DIREITOS DE USO E HABITAÇÃO

### *Artigo 1.º*

Os artigos 1485.º a 1488.º, do Código Civil passam a ter a redacção seguinte:

#### «Artigo 1485.º

(Constituição, extinção e regime)

Os direitos de uso e de habitação constituem-se pelos mesmos modos que o usufruto e são igualmente regulados pelo seu título constitutivo, sem prejuízo do disposto nos artigos seguintes.»

#### «Artigo 1486.º

(Fixação das necessidades pessoais)

As necessidades do titular e de sua família são fixadas, na falta de acordo, por prudente arbítrio do tribunal.

#### «Artigo 1487.º

(Âmbito de família)

A família do usuário ou morador-usuário, para os efeitos deste capítulo, é constituída:

a) pelas pessoas que com ele vivam em economia

comum, ainda que lhe não estejam ligadas por relações jurídicas familiares;

b) pelas pessoas que com ele residam em cumprimento de contrato de trabalho ou de prestação de serviços».

«Artigo 1488.º

(Transmissão do direito)

1. O usuário e o morador-usuário não podem trespassar ou locar o seu direito, nem onerá-lo por qualquer modo.

2. O direito de habitação transmite-se por morte, nos termos gerais, se o proprietário for uma pessoa colectiva pública ou uma cooperativa e aquela transmissão se encontrar prevista no título constitutivo.»

*Artigo 2.º*

É aditado ao artigo 1489.º do Código Civil um número 3 com a redacção seguinte:

«3. O disposto nos números anteriores pode ser afastado por disposição em contrário do título constitutivo.»

*Artigo 3.º*

É aditado, a seguir ao art. 1489.º do Código Civil, o artigo 1489.º-A, com o texto seguinte:

«1. Os direitos de uso e de habitação extinguem-se pelos modos previstos no art. 1476.º e, ainda, se cessar a necessidade de utilização da coisa pelo respectivo titular e sua família.

2. Neste último caso, porém, a extinção carece de ser decretada pelo tribunal.»

*Artigo 4.º*

É revogado o artigo 1293.º do Código Civil.

## A D E N D A

1. Desde a impressão, em 1981, do trabalho que a Revista da Ordem dos Advogados tem vindo a publicar surgiram alguns diplomas em matéria de inquilinato:

No âmbito habitacional o Diário da República incluiu entretanto:

- a Lei n.º 35/81, de 27-VIII exigindo que sejam propostas contra ambos os cônjuges algumas acções entre as quais as que tenham por objecto a casa de morada de família;
- o Decreto-Lei n.º 328/81, de 4-XII, referente à transmissão por morte da posição jurídica do inquilino habitacional;
- o Decreto-Lei n.º 329/81, da mesma data, condicionando a desafecção de fogos do fim habitacional;
- o Decreto-Lei n.º 292/82, de 26 de Julho, dando nova redacção ao n.º 3 do art. 7.º do Decreto-Lei n.º 148/81, de 4 de Junho, sobre a fixação do coeficiente anual de actualização das rendas condicionadas;
- o Decreto-Lei n.º 294/82, de 27 de Julho, sobre actualização da renda com base em certas obras feitas pelo senhorio;
- o Decreto Regional dos Açores n.º 24/82/A, publicado em 3-IX-82, sobre a formação do contrato de arrendamento para habitação, a fixação e a alteração das respectivas rendas, em parte coincidente com outro anterior já referido — o n.º 8/81/A, de 27-VI —;

- o Decreto Legislativo Regional n.º 26/83/A, de 19-VIII, alterando algumas disposições daquele (aliás com extensão a arrendamentos urbanos para outros fins) e
- as Portarias com a definição anual, nos termos do Decreto-Lei n.º 148/81, de 4 de Junho, das bases de determinação da renda condicionada e do coeficiente para a respectiva actualização — Portarias n.ºs 559/81, de 4-VII; 942/81, de 31-X; 63/82, de 15-I; 1014-B/82 e 1014-C/82, ambas de 30-X; 1007/83, de 30-XI; e 1074-A/83, de 30-XII.

No sector não habitacional há que assinalar:

o Decreto-Lei n.º 189/82, de 17 de Maio, estendendo a disciplina do Decreto-Lei n.º 330/81 a todos os arrendamentos para fins diferentes dos de habitação; os Decretos-Leis n.ºs 392/82, de 18 de Setembro, e 436/83, de 19 de Dezembro, sobre actualizações de rendas, revogando este último os anteriores.

Dai resulta a desactualização de algumas referências aos regimes indicados como vigentes naquelas matérias.

Mas não a necessidade de corrigir o que defendemos como lei a instituir — plano em que o presente estudo se situa —.

No entanto, pareceu-nos necessário juntar uma referência crítica aos novos diplomas.

2. Temos por justa a norma constante da Lei n.º 35/81 instituindo o litisconsórcio necessário de ambos os cônjuges quando esteja em causa a casa de morada de família. Ela situa-se, aliás, na linha de evolução da legislação substantiva sobre a necessidade de consentimento de marido e mulher nos actos que possam afectar a habitação familiar <sup>(102)</sup> — evolução que tem sido movida também ao nível internacional <sup>(103)</sup>.

---

<sup>(102)</sup> Vid. arts. 1682.º (n.º 2) e 1682.º-B do Código Civil, introduzidos pelo Decreto-Lei n.º 496/77, de 25-XI.

<sup>(103)</sup> O estatuto jurídico da habitação familiar foi objecto do X.º Congresso Internacional de Direito Comparado, realizado em 1978.

3. Quanto ao Decreto-Lei n.º 328/81, substitui o regime, que vinha vigorando, de sucessão do cônjuge, dos parentes e afins na linha recta sem limitação de número de transmissões por outro em que o arrendamento caduca por morte do parente ou afim do primeiro inquilino que tenha sucedido na sua posição jurídica (directamente ou após sucessão do cônjuge sobrevivente).

Repõe, assim, em vigor o texto que o art. 1111.º do Código Civil tinha antes do Decreto-Lei n.º 293/77. Apontámos ao regime que vinha vigorando o defeito de limitar a transmissão ao cônjuge e aos parentes e afins de linha recta, excluindo da segurança de habitação que ela confere os residentes na casa quando nenhum tenha essa relação com o inquilino. Junta-se agora a esse defeito o de mesmo aqueles familiares não sucederem se, nas condições referidas, já tiver havido duas transmissões, nalguns casos uma.

O risco de despejo decorrente da caducidade por morte do inquilino é limitado por se ter instituído, em lugar do direito de preferência de alguns residentes em novo arrendamento, criado pelo Decreto-Lei n.º 420/76, um «direito a novo arrendamento», também atribuído a residentes. Mas só em parte. Com efeito, o âmbito dos moradores que dispõem desse «direito a novo arrendamento» é mais restrito que o dos que beneficiavam do direito de preferência, ficando excluída daquele a vasta categoria dos hóspedes. E excepciona-se um amplo conjunto de situações em que o referido direito é recusado a qualquer residente: pretender o proprietário vender a casa; precisar de a habitar; ter necessidade da casa para habitação dos seus parentes ou afins na linha recta; pretender arrendá-la para fim não habitacional, devidamente autorizado; pretender reconstruir com ampliação do número de locais arrendáveis. Dispensámo-nos de repetir a crítica, várias vezes feita, a esta concepção em que o direito de propriedade permite lançar em risco de perder a habitação quem se dispunha a pagar a renda justa. Desenvolvêmo-la no texto e, a seguir à publicação do diploma, em artigo publicado no semanário «O Jornal» a 23-XII-81.

4. O Decreto-Lei n.º 329/81 é globalmente mais positivo.

A lei administrativa faz depender a utilização de locais para fim diverso do anteriormente autorizado de nova licença municipal, a conceder após vistoria em que se verifique «a sua conformidade com as disposições legais e regulamentares aplicáveis — § 3.º do artigo 8.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38 382, de 7-VIII-51. E os artigos 39.º e 40.º do Decreto-Lei n.º 794/76, de 5-XI permitem delimitar, por portaria do Ministério competente no sector da habitação, zonas urbanas em que fique proibida a nova utilização de edifícios ou parte destes para actividades comerciais, industriais ou de profissões livres, ou se limite essa utilização a certos tipos de actividades. Estes preceitos constituem instrumentos importantes de ordenamento urbano, pena sendo que a referida faculdade (que talvez devesse pertencer em exclusivo ao Poder local e não ao Poder central sob proposta daquele) não tenha sido ou quase não tenha sido utilizada até ao presente. Mas têm faltado mecanismos de controle que obstem a que casas de habitação passem a ser utilizadas para fins não habitacionais. Por falta de disposição legal que obrigasse os notários ou as repartições de finanças a fiscalizar nessa matéria, muitas casas antes afectas a habitação passaram a ser escritórios.

O Decreto-Lei n.º 329/81 cria os referidos mecanismos de controle no lugar e com a sanção adequada: proíbe, em princípio, aos notários que façam escrituras de arrendamento para comércio, indústria ou profissão liberal sem que lhes seja presente licença municipal de utilização para esses fins. Excepciona os locais que a eles estiverem afectos por contratos anteriores à entrada em vigor do diploma, para os quais bastará documento comprovativo de que esse arrendamento anterior foi declarado na repartição de finanças.

Assim, se a casa nunca esteve arrendada para comércio, indústria ou profissão liberal ou o esteve por contrato celebrado depois da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 329/81, há que fazer prova da licença de utilização para o fim não habitacional prosseguido com o novo arrendamento. Se a casa já esteve arrendada para o fim considerado, por contrato anterior à

vigência do novo regime (ainda que ilegalmente, por falta da licença) basta provar que tal arrendamento foi participado ao Fisco. Idêntica fiscalização compete à Repartição de Finanças se lhe é participado um arrendamento para os fins considerados não outorgado por escritura pública: exigindo a prova da licença camarária, salvo se o anterior arrendamento não habitacional tiver sido estipulado antes do início da vigência do Decreto-Lei n.º 329/81, caso em que bastará que ele tenha sido participado com indicação do fim a que se destinava — de tipo não diferente do novo contrato —, não obstante a possível ilegalidade, por falta de licença de utilização para a actividade em causa.

Esta legalização das anteriores transferências ilegais de habitação para outras actividades, parece-nos necessária, dado o enorme volume de situações deste tipo que foram criadas basicamente por deficiência do sistema legal.

Mais se decreta que no arrendamento para comércio indústria ou profissão liberal que tenha sido celebrado sem a prova daquelas autorizações ou declarações fiscais não haverá actualização de renda. Consideramos esta sanção adequada, na linha do que, por mais de uma vez, preconizamos no estudo que antecede quanto à preferência por sanções que incidam sobre a renda, para garantia de cumprimento dos deveres do senhorio.

Resta dizer que de pouco valerão as normas destinadas a assegurar que as casas de habitação não passam a escritórios sem autorização da Administração se esta não tiver uma política correcta quanto à concessão ou recusa da autorização. E essa política, ou seja, uma política de acertado ordenamento urbano, é urgente, sobretudo no centro das grandes cidades, em que o aumento anárquico de escritórios pretere indevidamente a habitação no aproveitamento do insuficiente parque imobiliário e deteriora o ambiente em termos não aceitáveis para zonas habitacionais.

5. A actualização das rendas habitacionais condicionadas (limitadas, na base, a um montante definido por uma percentagem do valor do fogo) tem-se feito por coeficientes fixados anualmente por portaria. Esse coeficiente, até ao Decreto-Lei

n.º 292/82, devia coincidir com a variação do índice médio ponderado dos preços no consumidor, sem habitação, correspondente aos últimos doze meses para os quais existissem valores disponíveis à data da publicação da portaria. E passou após esse diploma a poder ser fixado em taxa inferior à dessa variação, desde que não inferior a dois terços da mesma.

Foi de 15 % em 1982 — Portaria n.º 63/82 — e de 17 % em 1983 e 1984 — Portarias n.ºs 1014-B/82 e 1007/83 —.

No momento em que escrevemos esta «Adenda» está presente à Assembleia da República proposta de lei com um novo regime das rendas habitacionais.

Não houve, assim, avanço significativo na solução do problema da actualização geral das rendas habitacionais, considerada a evolução da legislação aplicável em todo o território nacional. Algo diferente é a situação nos Açores, em que são permitidas actualizações de todas as rendas habitacionais, de dois em dois anos, por um sistema de avaliação com limites estabelecidos diferenciadamente em função do ano da última fixação — citados dos Decretos n.ºs 24/82/A e 26/83/ —.

O processo não nos parece o mais correcto, pelas razões já indicadas — supra, n.ºs 28 e 29 —.

6. Se do problema da actualização geral passarmos ao da actualização fundada em obras feitas pelo senhorio encontramos maior novidade na evolução legislativa do último triénio. O Decreto-Lei n.º 294/82, de 27-VII veio permitir a actualização no caso de obras de conservação ou beneficiação de custo superior ao rendimento colectável do fogo que tenham sido executadas pelo senhorio em consequência de imposição legal, regulamentar ou administrativa ou a pedido por escrito da totalidade dos inquilinos habitacionais do imóvel ou realizadas pelo senhorio em sua substituição — arts. 1.º e 2.º —.

Confere-se ao senhorio que tenha efectuado obras nessas condições o direito de exigir do inquilino um rendimento do excesso do capital que nelas investiu sobre o rendimento colectável do fogo. E esse rendimento é o correspondente à taxa de juro em vigor no mercado para empréstimos por prazo supe-

rior a cinco anos — que é a mais alta que as instituições bancárias podem cobrar — arts. 2.º e 3.º, n.º 1.

A renda é actualizada pela adição desse rendimento, mas não pode ser superior à que vigoraria se o fogo estivesse em regime de renda condicionada, pelo que, se a renda anterior já exceder este limite não haverá qualquer actualização, apesar das obras — art. 3.º, n.ºs 2 e 3.

A renda assim actualizada passa, mesmo, a ser uma renda condicionada, com aplicação do regime que para estas define o Decreto-Lei n.º 148/81 — n.ºs 2 e 3 do art. 2.º do diploma em análise.

No que respeita ao procedimento para a actualização, confere-se ao senhorio o direito de fixar a nova renda, em aplicação das regras expostas, por comunicação escrita ao inquilino — art. 2.º, n.º 1.

Este, se considerar incorrecta a actualização, poderá requerer, no prazo de 90 dias, a intervenção de uma comissão composta por três louvados — um nomeado pela câmara municipal, outro pelo senhorio e outro pelo inquilino ou conjunto de inquilinos do prédio —, de cuja decisão há recurso para os tribunais — art. 3.º, n.º 4 e art. 5.º, n.º 2 —.

Mas durante a pendência do processo perante a comissão e o tribunal o inquilino deverá continuar a pagar a renda que o senhorio tiver exigido — citado n.º 4 do art. 3.º

Este regime de actualização tem, a nosso ver, alguns elementos positivos: o princípio da actualização com base nas obras; o enquadramento desta nos limites de uma renda máxima determinada em função dos custos, como é a renda condicionada; e a subsequente aplicação ao fogo do regime deste tipo de rendas.

Não obstante as críticas que fazemos ao regime da renda condicionada, sobretudo por ele ainda permitir a incidência de factores especulativos e ter uma taxa excessiva — n.ºs 28 e 29, notas 23-A e 29 — reconhecemos neste o mérito inerente ao princípio de definição de uma renda máxima com base nos custos da casa. E vemos nas tentativas que vêm sendo feitas para alargar o seu âmbito de aplicação algo que, em si mesmo,

merece aprovação. Mas já temos por distorcidos os restantes aspectos da actualização prevista no diploma.

Antes de mais, as obras de conservação, que devem ser encargo do senhorio, não devem, em regra, justificar a actualização da renda. Tal só se justificará, quando muito, para corrigir uma desactualização que a renda já tenha antes das obras. Mas o diploma permite a actualização com base em obras de conservação mesmo que a renda já estivesse, antes delas, actualizada.

Depois, é exagerado aplicar sobre o custo das obras a taxa de juro para empréstimos por prazo superior a cinco anos. Por ser uma taxa de operações bancárias, e, mais ainda, por ser uma taxa de empréstimo. O senhorio, se em vez de aplicar o dinheiro nas obras o depositasse no banco, seria remunerado por uma taxa de depósito, que, obviamente, é sempre inferior à de empréstimo (na diferença está o ganho dos bancos).

E dado que a aplicação imobiliária não sofre a inflação, como a aplicação em depósitos, não se justifica que receba o mesmo que por esta última. A taxa a fazer incidir sobre o custo das obras deveria, em rigor, ser igual à da renda condicionada. De resto, é por esta que incide na renda o custo das obras feitas em dado fogo antes do início da aplicação do regime das rendas condicionadas a esse fogo. Nessa hipótese o valor das obras de reparação ou beneficiação é uma das componentes do valor do fogo sobre o qual incide a taxa da renda condicionada — parâmetro  $O_c$  da fórmula do n.º 2 do art. 4.º do Decreto-Lei n.º 148/81.

A distorção é patente, como patente é o intuito legislativo de por este modo impróprio tentar actualizar a renda já desactualizada antes das obras — à semelhança de outros expedientes utilizados com o mesmo fim pela recente legislação de inquilinato.

Também não é aceitável e constitui, mesmo, uma deformidade jurídica, que em caso de diferendo quanto ao montante da actualização fundada em obras o inquilino tenha de pagar a renda exigida pelo senhorio enquanto a comissão ou o tribunal não fixam outra renda.

Esta espécie de presunção de que o senhorio é que tem razão, que já constava do não ratificado Decreto-Lei n.º 387/79, de 19-XII — arts. 26.º e 27.º —, dispensa comentários...

7. A actualização de rendas habitacionais fundada em obras feitas pelo senhorio também tem um regime diferente nos Açores.

A aplicação do Decreto-Lei n.º 294/82, de 27-VII, às Regiões Autónomas dependia de decreto regional de adaptação às condições específicas de cada uma destas — art. 8.º O já citado Decreto Regional n.º 24/82/A, aprovado pela Assembleia Regional dos Açores em 30-VI-82 (antes, portanto, da publicação daquele Decreto-Lei) mas só publicado no Diário da República de 3-IX-82, não parece ser esse diploma de adaptação, não só pela sua data, mas sobretudo porque consagrou um modo de actualização substancialmente diferente. Dispôs que o senhorio que efectuar «benfeitorias necessárias de carácter extraordinário» pode, findos os trabalhos, requerer avaliação para fixação de nova renda, que poderá ultrapassar os limites que o diploma institui para as demais actualizações. E também não deve, essa avaliação, obediência a quaisquer outros limites definidos, já que apenas se norteia pelos critérios orientadores da generalidade das avaliações, constantes do Decreto n.º 37 021, de 1948.

A amplitude deste aumento veio a ser moderada no primeiro ano após ele, estabelecendo-se que nesse período a nova renda não será superior ao dobro do anterior — pelo Decreto Legislativo Regional n.º 26/83/A, de 19-VIII.

Mas o sistema continua a ser deficiente. Por um lado só se aplica às benfeitorias necessárias «extraordinárias», deixando de lado as benfeitorias necessárias que mereçam não este qualificativo, mas o de «ordinárias», e — pior — as benfeitorias úteis.

Por outro lado, à semelhança do que sucede no sistema do território continental, «aproveita» a circunstância das obras para permitir, não apenas uma remuneração do capital nelas investido, mas uma actualização do rendimento do capital investido anteriormente a elas.

E, por fim, recorre a um método de actualização menos racional que o fundado nos custos e mais permeável que este à incidência de factores especulativos.

8. É ainda a matéria das actualizações que domina a evolução legislativa sobre inquilinato não habitacional no último triénio.

O Decreto-Lei n.º 330/81, de 4-XII, cujas disposições, inicialmente aplicáveis aos arrendamentos para comércio, indústria ou profissões liberais, foram estendidas a todos os arrendamentos para fins diferentes de habitação pelo art. 2.º do Decreto-Lei n.º 189/82, de 17-V, veio alterar profundamente as actualizações das rendas não habitacionais. Estas actualizações passaram de quinquenais a anuais e deixaram de ser feitas através de avaliação fiscal para se efectuarem com a simples aplicação à renda de um coeficiente, publicado anualmente pelo Governo, através de portaria. Esse coeficiente seria determinado em função da variação do índice médio ponderado de preços no consumidor, sem habitação, correspondente aos últimos 12 meses para os quais existissem valores disponíveis à data da publicação da portaria. Como regime transitório, preceituou-se que nos arrendamentos vigentes à data da entrada em vigor do diploma a primeira actualização só se faria quando tivesse decorrido sobre a última fixação de renda (contratual ou não) o prazo que, à face da legislação anterior, era necessário para ter lugar uma avaliação. Deveriam ter passado cinco anos sobre aqueles factos, excepto se houvesse trespassado ou cessão do arrendamento para profissão liberal, caso em que bastaria o decurso de um ano.

A actualização por coeficiente determinado anualmente por portaria do Governo continua a ser o regime vigente após a publicação do Decreto-Lei n.º 436/83, de 9-XII. E mantém-se o critério da variação dos referidos índices estatísticos para a definição desse coeficiente, se bem que também aqui se tenha criado uma margem de descriconaridade no correspondente poder governamental. O coeficiente pode ser igual à taxa de variação dos índices de preços ou inferior a esta, desde que não inferior a dois terços da mesma — assim o estabeleceu o Decreto-Lei

n.º 436/83, de 19-XII, em paralelo com o que já fizera o Decreto-Lei n.º 292/82, de 26-VII, para as rendas habitacionais condicionadas. Tem sido fixado sempre em 17 % — Portarias n.ºs 62/82, de 15-I; 1014-A/82, de 30-X; e 43-B/84, de 2-III.

Ponto importante em que se tem verificado uma certa oscilação é o da prévia correcção das rendas anteriores, para início de aplicação da actualização anual por coeficientes.

O Decreto-Lei n.º 330/81 permitiu uma avaliação fiscal extraordinária para fazer essa correcção — art. 4.º, n.º2. Não tendo definido critérios para esta avaliação, havia que observar nela os do art. 9.º do Decreto n.º 37 021, que manda atender à «área do prédio, tipo de construção, localização e demais factores que devam concorrer para a fixação do justo valor», a «quaisquer obras, melhoramentos ou benfeitorias, exceptuando-se o aumento do valor locativo resultante da clientela obtida pelo arrendatário ou de obras não feitas nem pagas pelo senhorio» e exclui, para não serem tomadas em conta, «as valorizações que resultarem de circunstâncias anormais ou de factores puramente especulativos».

O Decreto-Lei n.º 392/82, de 18-IX afastou estes critérios na referida avaliação fiscal extraordinária, dispondo que nela se atenderia «ao livre funcionamento do mercado, tendo essencialmente por base a localização, a área do prédio, tipo de construção e estado de conservação, as obras, melhoramentos ou benfeitorias que se hajam integrado no prédio sem direito a indemnização do arrendamento e os valores praticados na zona, não sendo, ainda, de deixar de ponderar a renda antiga e o ramo de actividade».

Complementarmente dispôs-se que quando a renda resultante da avaliação excedesse o dobro da praticada à data do respectivo pedido o arrendatário poderia exigir que o senhorio praticasse uma renda transitória que não ultrapassasse aquele limite nos 12 meses seguintes mas que nos anos seguintes ficaria sujeita a uma actualização acelerada feita com um coeficiente igual ao dobro do normal, até que igualasse a renda que decorreria da aplicação normal dos coeficientes de actualização à renda resultante da avaliação extraordinária.

O Decreto-Lei n.º 436/83, de 19-XII, vigente, mantém basicamente o critério do valor de mercado, mas limita-o dispondo que a nova renda não poderá ser superior à que resultaria da aplicação de um factor de actualização igual à soma singela das taxas de variação de índice anual de preços no consumidor, sem habitação, do Continente, estabelecido pelo INE, verificadas em cada um dos anos que medeiam entre a última definição da renda e a avaliação — art. 5.º, n.ºs 2 e 3 —.

El conservou a referida moderação do aumento, estendendo, contudo, de um para dois anos o patamar em que a renda não será superior ao dobro da anterior — art. 10.º —.

Apreciando resumidamente esta evolução legislativa sobre o arrendamento urbano não habitacional, diremos que não nos repugna a periodicidade anual da actualização, face à presente conjuntura inflacionista e dado que o diploma opta por um critério aplicável através de uma operação aritmética simples: a multiplicação da renda anterior por um coeficiente uniforme para todos os casos.

Como referimos no texto — n.º 28 —, a actualização anual só não é recomendável quando dependa de averiguações mais complexas que, nos casos litigiosos, dêem origem a um processo judicial durante vários meses ou mais de um ano: corre-se, então, o risco de uma permanente situação contenciosa nas relações entre inquilino e senhorio, além da formação de um volume de pleitos a que o aparelho judiciário não pode responder.

El se o recurso aos índices de preços do consumidor é o método mais adequado de operar uma correcção monetária, ponto técnico em que não nos podemos pronunciar, a sua adopção surgirá a nossos olhos como correcta, dado que é o facto de o valor da moeda variar, e só ele, que justifica a actualização — isto mesmo dissemos no n.º 32, nota 33-A.

Mas consideramos errado o sistema de aplicação pura e simples do coeficiente a uma base que em muitos casos estará gravemente afectada por factores especulativos: tanto nos arrendamentos neste momento vigentes como nos que vierem a ser convencionados.

E não será a avaliação fiscal extraordinária que expurgará desses factores especulativos a base de aplicação do coeficiente.

Na melhor das hipóteses mantê-los-á. E poderá agravá-los, já que é feita essencialmente numa base de mercado e aceitando até o absurdo de o inquilino poder pagar um acréscimo de renda por benfeitorias que tenha custeado se, por cláusula contratual, elas se integram no prédio sem direito a indemnização. Por outro lado, o limite correspondente à soma das taxas de variação dos índices estatísticos, se bem que tenha tornado o regime legal menos mau que o do Decreto-Lei n.º 392/82, não corrige esse efeito, como é óbvio. E também o não faz o referido patamar de dois anos para actualização de renda que a avaliação fixe em quantia superior ao dobro da anterior.

Continua, assim, em matéria de rendas não habitacionais a recusar-se a racionalidade, o que equivale a dizer-se a justiça, de uma renda fundada nos custos do local arrendado <sup>(104)</sup>.

Setembro de 1984.

---

<sup>(104)</sup> Outros preceitos legais citados no trabalho a que se apõe esta adenda sofreram alterações no último triénio, mas não em termos que contenham uma evolução significativa da legislação sobre arrendamento urbano.