

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

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

SECÇÃO II

Conselho de administração

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

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

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

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

Art. 13.º A sociedade é representada:

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

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

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

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

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

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

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

SECÇÃO III

Conselho fiscal

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

2 — Haverá um suplente.

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

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

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

CAPÍTULO IV

Aplicação dos resultados

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

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

CAPÍTULO V

Disposições finais

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

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

MINISTÉRIO DAS OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTES E COMUNICAÇÕES

Decreto-Lei n.º 321-B/90

de 15 de Outubro

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

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

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

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

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

o Governo Provisório, por Portaria de 23 de Janeiro de 1911, publicada a 24, nomear uma comissão constituída por representantes dos proprietários de Lisboa e Porto — entre os quais João Catanho de Menezes —, por representantes dos inquilinos dessas duas cidades, por um advogado, um contador e pelo chefe de repartição do Ministério da Justiça — o Prof. Doutor José Maria Vilhena Barbosa de Magalhães — para «codificar todas as disposições em vigor sobre arrendamentos de prédios urbanos». Esta comissão, com relevo para os dois nomes citados, desenvolveu importante trabalho que, mercê da instabilidade política, só viria à luz em 1919, através do Decreto n.º 5411, de 17 de Abril desse mesmo ano.

3. A Grande Guerra de 1914-1918 constituiria, no entanto, o motor fundamental das intervenções legislativas no arrendamento. Logo em 23 de Novembro de 1914, o Decreto n.º 1079 congelava as rendas nos contratos existentes e nos novos contratos, com a excepção das de montante elevado (artigos 1.º e 2.º); ficava, assim, torneado o despejo por conveniência do senhorio já que o novo contrato deveria manter a renda anterior; o senhorio era obrigado a arrendar os prédios devolutos (artigo 3.º), prevendo-se ainda que este regime de excepção vigorasse enquanto subsistisse a crise que o motivara (artigo 6.º). O esquema em causa foi mantido, com modificações, pela Lei n.º 828, de 28 de Setembro de 1917, a qual veio declarar «expressamente proibido aos senhorios ou sublocadores [...] intentarem acções de despejo que se fundem em não convir-lhes a continuação do arrendamento, seja qual for o quantitativo das rendas» (artigo 2.º, n.º 5); previa-se ainda que tal lei se aplicasse «somente enquanto durar o estado de guerra e até seis meses depois de assinado o tratado de paz» (artigo 9.º).

Menos de um ano volvido, o Decreto n.º 4499, de 27 de Junho de 1918, regulou a matéria do arrendamento urbano, tentando pôr fim à multiplicidade de diplomas existentes na matéria. Manteve o congelamento das rendas (artigo 45.º) e a proibição dos despejos por conveniência do senhorio (artigo 46.º), mas agora até um ano depois de assinado o tratado de paz, segundo os dois citados artigos.

4. No fim da Guerra, foi publicado o importante Decreto n.º 5411, de 17 de Abril de 1919. Este diploma, elaborado na sequência do trabalho e dos esforços de Catanho de Menezes e de Barbosa de Magalhães, acima referidos, intentou reunir «toda a legislação referente ao arrendamento de prédios rústicos e urbanos». O condensar de múltiplas fontes existentes nesse domínio em 120 artigos permitiu dar um tratamento coerente à matéria, suprimindo lacunas e contradições. Além disso, separaram-se com clareza as disposições normais das de emergência que, motivadas pela crise de 1914-1918, apenas deveriam vigorar transitoriamente. Nestas últimas incluem-se o congelamento das rendas nos contratos existentes e nos futuros, salvo quando superiores a certo montante, elevado para a época (artigo 106.º), a proibição dos despejos por conveniência (artigo 107.º) e o dever de arrendar (artigo 108.º). Marcando bem a ideia de transitoriedade, ficava «o Governo autorizado a revogar as disposições dos precedentes artigos deste capítulo quando entender

que não subsistem as circunstâncias de carácter económico e financeiro que motivaram o Decreto n.º 1079, de 23 de Novembro de 1914».

O Decreto n.º 5411 foi criticado pelas confusas relações que veio estabelecer com o Código Civil. A instabilidade económica e social subsequente promoveu novas alterações ao arrendamento, numa cifra que chegou a ultrapassar a centena. Não obstante, ele foi conservado como referência, dando ao arrendamento um mínimo de unidade institucional e científica.

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

A Lei n.º 1662, de 4 de Setembro de 1924, pretendu significar uma certa abertura; manteve restrições no domínio dos despejos (artigo 5.º) e facultou actualizações de rendas na base, também, de valores matriciais (artigo 10.º); ela própria considerou estas regras como transitórias, prescrevendo o termo da sua vigência para o dia 30 de Dezembro de 1925. Mas logo este prazo seria prorrogado: até 31 de Dezembro de 1926, pelo Decreto n.º 10 774, de 19 de Maio de 1925, até 31 de Dezembro de 1927, pelo Decreto n.º 12 617, de 6 de Novembro de 1926, e indefinidamente pelo Decreto n.º 14 630, de 28 de Novembro de 1927.

Uma nova tentativa de resolução do problema das rendas foi efectuada pelo Decreto n.º 15 289, de 30 de Março de 1928. Previram-se, aí, esquemas complexos de actualizações com base no valor matricial (artigo 27.º). As rendas dos prédios que vagassem eram libertadas (artigo 29.º), bem como as relativas a arrendatários com outra habitação ou que subaproveitassem o local (artigo 30.º) ou a proprietários de prédios construídos sem subsídios depois da entrada em vigor do diploma (artigo 54.º). Os contratos no regime de liberdade de renda podiam, ainda, cessar no seu termo, por conveniência do senhorio, nos moldes gerais (artigo 54.º, § 1.º). Estas regras foram suspensas, contudo, ainda que em parte, pelo Decreto n.º 15 315, de 4 de Abril de 1928, enquanto o Decreto n.º 22 661, de 13 de Junho de 1933, dispôs que as restrições relativas a rendas e a despejos só pudessem ser invocadas pelos arrendatários em relação à habitação onde tivessem residência permanente (artigo 5.º).

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

tre os processos especiais nele regulados (artigos 970.º a 998.º), ainda que integrando matéria que, como o depósito das rendas, nada, com ela, tinha a ver.

A Lei n.º 1918, de 3 de Abril de 1940, da natureza fiscal, facultou avaliações de locais onde houvesse estabelecimentos comerciais, permitindo nova renda em consonância com o valor actualizado (artigo 4.º).

6. A grande reforma subsequente no domínio do arrendamento ficou a dever-se à Lei n.º 2030, de 22 de Junho de 1948.

Este diploma veio tratar de assuntos variados, com relevo para a expropriação por utilidade pública e para o direito de superfície. Na sua parte V — artigos 36.º e seguintes — versou o contrato de arrendamento urbano, numa série de preceitos que transitariam, depois, para o Código de 1966. Devem ser sublinhadas as disposições referentes à caducidade (artigos 41.º e seguintes) e à transmissão por divórcio e por morte do arrendatário (artigos 44.º e seguintes). A regra da renovação automática foi, contudo, conservada, por força do direito anterior. No tocante à actualização das rendas, foi esta admitida, fora de Lisboa e do Porto, até ao duodécimo do rendimento líquido inscrito na matriz, de modo escalonado (artigo 47.º, n.º 1); admitia-se, ainda, a avaliação fiscal para corrigir tal rendimento, na base da qual poderia haver novas actualizações (artigo 47.º, n.º 2). Nas duas principais cidades do País, as rendas ficaram, pois, congeladas. Os arrendamentos comerciais, a sublocação, o direito de preferência, as acções de despejo e o depósito de rendas eram, ainda, objecto de várias disposições.

A Lei n.º 2088, de 3 de Junho de 1957, em parte ainda vigente, veio regular a denúncia do contrato para a realização de obras que permitam aumentar o número de arrendatários, num esquema mantido pelo Código Civil, então em preparação.

Num outro plano, a Lei n.º 2114, de 15 de Junho de 1962, veio regular o arrendamento rural.

7. A unidade científica e sistemática da locação, incluindo as modalidades diversas de arrendamento, só voltou a ser reconstituída pelo Código Civil de 1966. Procurando respeitar muitas das especificidades preexistentes, o Código Civil conseguiu, não obstante, limar arestas e traçar um quadro claro para um instituto que, em pouco mais de meio século, terá provocado para cima de 300 intervenções legislativas. A liberdade de fixação das rendas manteve-se para o primeiro ou para novos arrendamentos. A denúncia por iniciativa do senhorio era, porém, muito restringida, conferindo aos arrendamentos urbanos uma natureza não temporária (artigo 1095.º). A actualização das rendas, dada a depreciação monetária, tornava-se, assim, questão candente: o Código Civil facultava-a, permitindo fazer corresponder o seu montante ao duodécimo do rendimento inscrito na matriz (artigo 1104.º), actualizável ao cabo de cinco anos por avaliação fiscal (artigo 1105.º): era, pois, o esquema da Lei n.º 2030. O Decreto-Lei n.º 47 334, de 25 de Novembro de 1966, que aprovou o Código Civil, manteve, porém, a suspensão das avaliações fiscais prescritas em 1948 para Lisboa e para o Porto (artigo 10.º). Esta solução, encontrada na época por puros pruridos políticos, veio ampliar o problema, sem precedentes na agitada história do arrendamento urbano português, criado pela Lei n.º 2030. Nas vésperas da Revolução de 1974, ha-

via numerosas rendas, em Lisboa e no Porto, que não eram actualizadas desde o imediato pós-guerra. Ora, como foi afirmado em 1966 pelo então Ministro da Justiça, em comunicação à Assembleia Nacional, o artigo 10.º do diploma preambular do Código Civil devia ser meramente transitório, por «o benefício concedido aos antigos inquilinos de Lisboa e do Porto estar no fundo a ser pago, com larga soma de juros, pelos novos arrendatários, de quem os proprietários exigem (até certo ponto justificadamente, dada a estagnação forçada do contrato) rendas que são excessivas para o padrão médio das remunerações do trabalho». Acresce ainda, continuou ele, que «da inalterabilidade das rendas, no mercado em permanente evolução, há-de resultar por força a progressiva deterioração de uma parcela não despreciable do património imobiliário nacional, fenómeno a que os poderes públicos não devem assistir impassíveis».

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

O Decreto-Lei n.º 217/74, de 27 de Maio, congelou por 30 dias as rendas dos prédios urbanos (artigo 9.º). De seguida, o Decreto-Lei n.º 445/74, de 12 de Setembro, pretendendo resolver o problema da habitação do País, alargou a todos os concelhos a suspensão das avaliações fiscais para actualização das rendas, antes confinada a Lisboa e ao Porto (artigo 1.º), suspendeu o direito de demolição (artigo 2.º), estabeleceu um dever de arrendar (artigo 5.º) e fixou rendas máximas para o arrendamento de prédios antigos (artigo 15.º); a inobservância desta e de outras regras era penalmente reprimida (artigo 25.º). O Decreto-Lei n.º 155/75, de 25 de Março, suspendeu as denúncias do arrendamento feitas com base na ampliação do prédio ou na necessidade do local arrendado para casa própria do senhorio (artigo 1.º).

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

Seguiram-se numerosos outros diplomas, com relevo para o Decreto-Lei n.º 232/75, de 16 de Maio, que adoptou medidas relativas a casas sobreocupadas na região do Porto, o Decreto-Lei n.º 539/75, de 27 de Setembro, que pretendeu facilitar o realojamento das famílias prejudicadas por demolições, o Decreto-Lei n.º 188/76, de 12 de Março, que estabeleceu medidas respeitantes à prova do contrato de arrendamento para habitação, o Decreto-Lei n.º 366/76, de 15 de Maio, que introduziu alterações processuais na acção de despejo e visou instalar os locatários que não pagassem rendas por razões conjunturais, e o Decreto-Lei n.º 420/76, de 28 de Maio, que concedeu um direito de preferência aos conviventes com o arrendatário, em relação aos novos arrendamentos, mas que chegou a ser entendido pela jurisprudência como conferindo a

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

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

9. A difícil reconstrução da disciplina dos arrendamentos urbanos foi iniciada já sob o domínio da normalização constitucional. O Decreto-Lei n.º 583/76, de 22 de Junho, veio fazer cessar a suspensão das acções de despejo por denúncia para habitação própria do senhorio quando este fosse retornado das ex-colónias, emigrante, reformado, aposentado ou trabalhador que deixasse de beneficiar de habitação concedida pela entidade patronal. O Decreto-Lei n.º 293/77, de 20 de Julho, concedeu uma série de medidas de protecção aos réus em acções de despejo — incluindo moratórias na desocupação do prédio e a própria caducidade do direito de resolução pelo senhorio — e, como que em contrapartida, revogou o Decreto-Lei n.º 155/75, de 25 de Março, que suspendia os despejos por denúncia. O Decreto-Lei n.º 294/77, também de 20 de Julho, procurou, novamente, solucionar a questão das ocupações de prédios. A Lei n.º 63/77, de 25 de Agosto, correspondente à ideia de primazia da habitação própria, conferiu aos arrendatários habitacionais um direito de preferência na aquisição de habitação própria. A Lei n.º 55/79, de 15 de Setembro, veio restringir a denúncia para habitação própria do senhorio.

A questão das rendas foi abordada, com muitas cautelas, pelo Decreto-Lei n.º 148/81, de 4 de Junho: permitiram-se, aí, para o futuro, arrendamentos de renda livre, ilimitada mas sem actualização e de renda condicionada, limitada a 7% do duodécimo do valor do fogo, mas actualizável (artigos 1.º e 2.º); o valor dos fogos era definitivamente desanexado das matrizes totalmente desactualizadas (artigo 4.º) e as rendas actualizadas segundo um coeficiente anual a aprovar pelo Governo (artigo 7.º); manteve-se, por fim, a suspensão das avaliações fiscais para actualização de rendas, mas revogou-se o Decreto-Lei n.º 445/74, de 12 de Setembro (artigos 14.º e 15.º).

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

O Decreto-Lei n.º 330/81, de 4 de Dezembro, veio permitir a actualização anual das rendas comerciais, de acordo com coeficientes de actualização aprovados pelo Governo (artigo 2.º) e permitindo-se ainda uma avaliação fiscal extraordinária para ajustamento das rendas praticadas à data da aplicação do regime anual (artigo 4.º); este diploma foi precedido por um outro — o Decreto-Lei n.º 329/81, de 4 de Dezembro, que pretendeu restringir a afectação comercial dos prédios. A actualização das rendas comerciais, incluindo a avaliação extraordinária, foi objecto de regulação aperfeiçoada, aprovada pelo Decreto-Lei n.º 436/83, de 19 de

Dezembro. Carecido da competente autorização legislativa, este diploma veio, contudo, a ser declarado inconstitucional pelo Tribunal Constitucional no Acórdão n.º 77/88, de 12 de Abril, na maioria das suas disposições, reprimando-se, assim, o Decreto-Lei n.º 330/81, de 4 de Dezembro, com várias excepções. No domínio do arrendamento para habitação já existente, foram facultadas actualizações de rendas em virtude de certas obras, nos termos dos Decretos-Leis n.ºs 294/82, de 27 de Julho, e 449/83, de 26 de Dezembro.

10. Assim se chega à Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro. Este diploma aperfeiçoou a ideia de contratos celebrados no regime de renda livre e no de renda condicionada, tal como vinham já do Decreto-Lei n.º 148/81, de 4 de Junho. Para evitar, porém, novos desfasamentos e uma subida incontrolável das rendas exigidas às pessoas que chegassem, de novo, ao mercado do arrendamento, proclamou o princípio da actualização anual de todas as rendas, de acordo com os coeficientes a aprovar pelo Governo (artigo 6.º). Ao mesmo tempo, permitiu-se a correcção extraordinária das rendas fixadas antes de 1980, segundo coeficientes que variavam de acordo com a condição do prédio e a data da última actualização (artigo 11.º), com escalonamento dos aumentos daí resultantes (artigo 12.º). Foi, ainda, regulado o tema das obras de conservação e beneficiação, as quais podem, em certos casos, reflectir-se nas rendas (artigos 16.º e seguintes). Para compensar os aumentos de rendas, foi instituído o subsídio de renda para os arrendatários de baixo rendimento (artigos 22.º e seguintes). Vários outros temas, como o direito a novo arrendamento a favor do convivente com o senhorio (artigos 28.º e 29.º) ou a celebração de contratos de duração limitada (artigos 31.º e seguintes), em conjunto com disposições fiscais e penais, foram, ainda, incluídos na Lei n.º 46/85.

Em regulamentação da Lei n.º 46/85 foi publicado o Decreto-Lei n.º 13/86, de 23 de Janeiro, relativo a arrendamentos em renda condicionada, mas que introduziu várias regras gerais sobre o arrendamento urbano, e o Decreto-Lei n.º 68/86, de 27 de Março, sobre subsídios de renda.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Entretanto, está em preparação um novo Código de Processo Civil. Os correspondentes trabalhos, de grande complexidade, levaram já à pública apresentação de um primeiro anteprojecto, que prevê a recondução da acção de despejo ao processo comum. Essa orientação obriga a dar guarida, neste diploma sobre o arrendamento, a vários preceitos substantivos a ele respeitantes e que, por contingência histórica, se encontravam na lei do processo: assim sucede, nomeadamente, com as regras referentes ao depósito das rendas e com vários preceitos respeitantes à cessação do arrendamento. Algumas especificidades processuais úteis para a dinamização do mercado de arrendamento e que correspondem a necessidades reais e à tradição do País são conservadas, ainda que a título intercalar e até que um novo Código de Processo Civil fixe, em definitivo, os termos do processo comum; assim sucede com o despejo incidental por não pagamento de rendas na pendência de acção de despejo, única forma de evitar que alguém possa, gratuitamente, desfrutar de imóveis,

durante o longo período que pode levar à conclusão de um despejo e numa situação que já não seria reparada por nenhuma condenação em indemnização ou em rendas vencidas, sempre que o despejado não tivesse bens bastantes; e assim sucede, também, com o mandado de despejo, meio útil para acelerar a fase executiva da competente acção, tanto mais que a lei prevê vários esquemas para diferir a desocupação dos imóveis, em caso de necessidade.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Assim:

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

Artigo 1.º

Aprovação

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

Artigo 2.º

Entrada em vigor

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

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

Artigo 3.º

Revogação do direito anterior

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

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

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

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

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

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

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

Artigo 4.º

Remissões

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

Artigo 5.º

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

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

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

Artigo 6.º

Invalidades mistas de pretérito

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

Artigo 7.º

Novo regime de transmissão por morte

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

Artigo 8.º

Contratos de duração limitada celebrados por SGII e FII

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

Artigo 9.º

Avaliações extraordinárias e correcções extraordinárias de rendas

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

Artigo 10.º

Valor real dos fogos

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

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

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

Artigo 11.º

Comissões de avaliação

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

Artigo 12.º

Subsídio de renda

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

Artigo 13.º

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

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

Artigo 14.º

Especulação

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

Artigo 15.º

Falsas declarações

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

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

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

Artigo 16.º

Direito de representação das associações de inquilinos

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

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

Promulgado em 12 de Outubro de 1990.

Publique-se.

O Presidente da República, MÁRIO SOARES.

Referendado em 15 de Outubro de 1990.

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

Regime do Arrendamento Urbano

CAPÍTULO I

Do arrendamento urbano em geral

SECÇÃO I

Princípios gerais

Artigo 1.º

Arrendamento urbano

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

Artigo 2.º

Arrendamentos mistos

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

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

Artigo 3.º

Fim do contrato

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

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

Artigo 4.º

Deteriorações lícitas

1 — É lícito ao arrendatário realizar pequenas deteriorações no prédio arrendado, quando elas se tornem necessárias para assegurar o seu conforto ou comodidade.

2 — As deteriorações referidas no número anterior devem, no entanto, ser reparadas pelo arrendatário antes da restituição do prédio, salvo estipulação em contrário.

Artigo 5.º**Normas aplicáveis**

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

2 — Exceptuam-se:

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

Artigo 6.º**Aplicação subsidiária**

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

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

SECÇÃO II**Da formação****Artigo 7.º****Forma**

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

2 — Devem ser reduzidos a escritura pública:

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

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

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

Artigo 8.º**Conteúdo**

1 — Do contrato de arrendamento urbano deve constar:

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

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

- a) A identificação dos locais de uso privativo do arrendatário, dos de uso comum a que ele tenha acesso e dos anexos que sejam arrendados com o objecto principal do contrato;
- b) A natureza do direito do locador, sempre que o contrato seja celebrado com base num direito temporário ou em poderes de administração de bens alheios;
- c) A existência da licença de utilização, o seu número, a data e a entidade emitente;

- d) O número de inscrição na matriz predial ou a declaração de o prédio se encontrar omisso;
- e) O regime de renda;
- f) Os elementos necessários para o cálculo do valor do prédio, quando esse elemento seja exigido por lei para a fixação da renda;
- g) O prazo;
- h) A existência de regulamento da propriedade horizontal, se o houver;
- i) Quaisquer outras cláusulas facultadas por lei e pretendidas pelas partes, directamente ou por remissão, para regulamento anexo.

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

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

Artigo 9.º**Licença de utilização**

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

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

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

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

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

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

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

SECÇÃO III**Do prazo****Artigo 10.º****Prazo supletivo**

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

SECÇÃO IV**Das obras****Artigo 11.º****Tipos de obras**

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

2 — São obras de conservação ordinária:

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

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

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

Artigo 12.º**Obras de conservação ordinária**

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

Artigo 13.º**Obras de conservação extraordinária e de beneficiação**

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

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

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

Artigo 14.º**Depósito da actualização das rendas**

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

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

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

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

Artigo 15.º**Execução administrativa**

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

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

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

Artigo 16.º**Execução pelo arrendatário**

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

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

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

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

Artigo 17.º**Cobrança coerciva**

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

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

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

Artigo 18.º**Reembolso do arrendatário**

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

SECÇÃO V**Da renda****SUBSECÇÃO I****Disposições gerais****Artigo 19.º****Fixação em escudos**

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

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

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

Artigo 20.º**Vencimento**

Na falta de convenção em contrário, se as rendas estiverem em correspondência com os meses do calendário grego, a primeira vencer-se-á no momento da celebração do contrato e cada uma das restantes no primeiro dia útil do mês imediatamente anterior àquele a que diga respeito.

Artigo 21.º**Antecipação**

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

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



SUBSECÇÃO II

Do depósito de rendas

Artigo 22.º

Depósito

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

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

Artigo 23.º

Termos do depósito

1 — O depósito é feito na Caixa Geral de Depósitos, perante um documento em dois exemplares, assinado pelo arrendatário ou por outrem, em seu nome, e do qual constem:

- a) A identidade do senhorio e do arrendatário;
- b) A identificação e localização do prédio, ou parte de prédio, arrendado;
- c) O quantitativo da renda;
- d) O período de tempo a que ela diz respeito;
- e) O motivo por que se pede o depósito.

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

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

Artigo 24.º

Notificação do senhorio

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

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

Artigo 25.º

Depósitos posteriores

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

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

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

Artigo 26.º

Impugnação do depósito

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

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

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

Artigo 27.º

Levantamento do depósito pelo senhorio

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

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

Artigo 28.º

Necessidade de decisão judicial

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

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

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

Artigo 29.º

Falsidade da declaração do depósito

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

SUBSECÇÃO III

Da actualização de rendas

DIVISÃO I

Disposições gerais

Artigo 30.º

Regra geral

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

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

Artigo 31.º

Casos de actualização

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

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

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

DIVISÃO II

Das actualizações anuais

Artigo 32.º

Coeficiente de actualização

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

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