

3 — A portaria referida no n.º 1 do presente artigo deve ser publicada no mês de Outubro do ano anterior a que respeita, ouvido o Conselho Permanente de Concertação Social, que deve pronunciar-se no prazo máximo de 30 dias depois de consultado.

### Artigo 33.º

#### Nova renda

1 — O senhorio interessado na actualização anual da renda deve comunicar por escrito ao arrendatário, com a antecedência mínima de 30 dias, o novo montante e o coeficiente e demais factores relevantes utilizados no seu cálculo.

2 — A nova renda considera-se aceite quando o arrendatário não discordar nos termos do artigo 35.º e no prazo nele fixado.

3 — O arrendatário que não concorde com a nova renda pode ainda denunciar o contrato, contanto que o faça até 15 dias antes de findar o primeiro mês de vigência da nova renda, mês esse pelo qual apenas deve pagar a renda antiga.

### Artigo 34.º

#### Anualidade

1 — A primeira actualização pode ser exigida um ano após a data do início da vigência do contrato e as seguintes, sucessivamente, um ano após a actualização anterior.

2 — A não actualização das rendas não pode dar lugar a posterior recuperação dos aumentos de renda não feitos, mas os coeficientes respectivos podem ser aplicados em anos posteriores, desde que não tenham passado mais de dois anos sobre a data em que teria sido inicialmente possível a sua aplicação.

### Artigo 35.º

#### Não aceitação pelo arrendatário

1 — O arrendatário pode recusar a nova renda indicada nos termos do artigo 33.º, n.º 1, com base em erro nos factos relevantes ou na aplicação da lei.

2 — A recusa, acompanhada da respectiva fundamentação, deve ser comunicada ao senhorio por escrito, no prazo de 15 dias contados da recepção da comunicação de aumento, e da qual conste o montante que o arrendatário considera correcto.

3 — O senhorio pode rejeitar o montante indicado pelo arrendatário por comunicação escrita a este dirigida e enviada no prazo de 15 dias contados da recepção da comunicação de recusa.

4 — O silêncio do senhorio ou o não acatamento por ele das formalidades referidas no número anterior valem como aceitação da indicação do arrendatário.

### Artigo 36.º

#### Recurso a comissão especial

1 — Quando o senhorio rejeite o montante indicado, nos termos do artigo 35.º, n.º 3, o arrendatário pode, nos 15 dias subsequentes à recepção da comunicação de rejeição, requerer a fixação definitiva do aumento devido a uma comissão especial, cuja composição e forma de funcionamento são definidas por portaria conjunta dos Ministros das Finanças, da Justiça e das Obras Públicas, Transportes e Comunicações.

2 — À comissão referida no número anterior aplica-se o regime previsto na legislação processual civil para o tribunal arbitral necessário.

3 — A renda anterior mantém-se até à decisão final, sem prejuízo do disposto no artigo seguinte.

### Artigo 37.º

#### Ajustamento e pagamento de rendas

1 — Nos meses imediatamente subsequentes à decisão final, deve proceder-se aos eventuais acertos relativos às rendas vencidas, acrescidas de 1,5% do valor global desses acertos por cada mês completo entretanto decorrido.

2 — O pagamento dos acertos e respectivos acréscimos, referidos no número anterior, faz-se em prestações mensais, cujo montante não deve exceder metade da renda mensal actualizada.

#### DIVISÃO III

#### Da actualização por obras

### Artigo 38.º

#### Disposição geral

1 — O senhorio compelido administrativamente a realizar obras de conservação extraordinária ou de beneficiação do prédio pode exigir do arrendatário um aumento de renda correspondente, por mês, a um duodécimo do produto resultante da aplicação da taxa referida no artigo 79.º ao custo total das obras.

2 — A actualização referida no número anterior é exigível no mês subsequente ao da conclusão das obras e incorpora-se na renda para todos os efeitos, designadamente o do cálculo das actualizações anuais previstas nos artigos 32.º e seguintes.

3 — O disposto neste preceito não prejudica a possibilidade do acordo referido no artigo seguinte.

### Artigo 39.º

#### Obras realizadas por acordo

1 — Quando as obras sejam realizadas por acordo das partes, pode ser livremente pactuado um aumento de renda compensatório.

2 — A renda acordada e uma referência às obras realizadas, com indicação do seu custo, devem constar de aditamento escrito ao contrato de arrendamento.

#### SECÇÃO VI

#### Dos encargos de fruição de partes comuns

### Artigo 40.º

#### Princípio geral

As despesas correntes necessárias à fruição das partes comuns do edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum podem, por acordo entre as partes, ficar a cargo do arrendatário.

### Artigo 41.º

#### Requisitos

1 — O acordo referido no artigo anterior deve, sob pena de nulidade:

- Constar do texto escrito do contrato ou de um aditamento, também escrito, e assinado pelo arrendatário;
- Reportar-se a edifícios cujas fracções autónomas se encontrem nas condições referidas no artigo 1415.º do Código Civil, devidamente constituídos em propriedade horizontal;
- Especificar, dentro dos limites do artigo 1424.º do Código Civil, quais as despesas a cargo do arrendatário.

2 — A nulidade do acordo não prejudica a validade das restantes cláusulas do contrato.

### Artigo 42.º

#### Especificação

1 — A especificação das despesas e dos encargos deve ser feita directamente ou por remissão para regulamento anexo ao contrato, nos termos n.º 3 do artigo 8.º

2 — A especificação compreende, designadamente, a natureza dos encargos, a forma de proceder ao cálculo ou determinação do seu montante, o seu limite máximo e, quando seja o caso, as fórmulas de revisão ou de actualização.

3 — Para efeitos do disposto no número anterior, as partes podem fixar uma quantia a pagar mensalmente, sem prejuízo de eventuais acertos nos precisos termos definidos no contrato.

4 — O senhorio deve comunicar ao arrendatário, com uma antecedência razoável, todas as informações necessárias para determinação e comprovação das despesas a cargo deste, incluindo deliberações da assembleia de condóminos, leituras de contadores ou quaisquer outras.

### Artigo 43.º

#### Norma supletiva

Salvo disposição contratual em contrário, as obrigações relativas aos encargos e despesas a cargo do arrendatário vencem-se no final do mês seguinte ao da comunicação pelo senhorio, devendo ser cumprida simultaneamente com a renda subsequente.

## SECÇÃO VII

## Do subarrendamento

## Artigo 44.º

## Autorização do senhorio

1 — A autorização para subarrendar o prédio deve ser dada por escrito ou em escritura pública, consoante a forma exigida para o contrato.

2 — O subarrendamento não autorizado considera-se, todavia, ratificado pelo senhorio, se ele reconhecer o subarrendatário como tal.

## Artigo 45.º

## Caducidade

O subarrendamento caduca com a extinção, por qualquer causa, do contrato de arrendamento, sem prejuízo da responsabilidade do sublocador para com o sublocatário, quando o motivo da extinção lhe seja imputável.

## Artigo 46.º

## Direitos do senhorio em relação ao subarrendatário

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

2 — Se o senhorio receber alguma renda do subarrendatário e lhe passar recibo depois da extinção do arrendamento, será o subarrendatário havido como arrendatário directo.

## SECÇÃO VIII

## Do direito de preferência do arrendatário

## Artigo 47.º

## Direito de preferência

1 — O arrendatário de prédio urbano ou de sua fracção autónoma tem o direito de preferência na compra e venda ou na dação em cumprimento do local arrendado há mais de um ano.

2 — Sendo dois ou mais os preferentes, abre-se entre eles licitação, revertendo o excesso para o alienante.

## Artigo 48.º

## Graduação

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

## Artigo 49.º

## Regime

Ao direito de preferência do arrendatário é aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 416.º a 418.º e 1410.º do Código Civil.

## SECÇÃO IX

## Da cessação do contrato

## SUBSECÇÃO I

## Disposições comuns

## DIVISÃO I

## Regras gerais

## Artigo 50.º

## Cessação do arrendamento

O arrendamento urbano pode cessar por acordo entre as partes, por resolução, por caducidade, por denúncia ou por outras causas determinadas na lei.

## Artigo 51.º

## Imperatividade

O disposto neste diploma sobre a resolução, a caducidade e a denúncia do arrendamento tem natureza imperativa.

## Artigo 52.º

## Meios para a cessação do arrendamento

1 — A cessação do arrendamento opera por interpelação dirigida à outra parte, pela forma prevista na lei.

2 — Para a cessação do arrendamento ou para a sua efectivação, o senhorio dispõe ainda, quando necessário, da acção de despejo.

## DIVISÃO II

## Da interpelação

## Artigo 53.º

## Interpelação

1 — Quando o senhorio ou arrendatário pretendam fazer cessar o arrendamento, nos casos em que a lei o permita, devem interpelar a outra parte com a antecedência legalmente prescrita.

2 — A interpelação faz-se pela citação, quando seja exigida acção judicial, ou extrajudicialmente, por comunicação escrita, nos restantes casos.

3 — Produz, ainda, os efeitos da interpelação o reconhecimento, pelo arrendatário, do facto jurídico que conduz à cessação do arrendamento, seja pela aposição de escritos, seja por documento por ele assinado.

## Artigo 54.º

## Efeitos da interpelação

1 — A interpelação feita pelo senhorio, quando efectuada na forma prevista pela lei, torna exigível, a partir do momento legalmente fixado, a desocupação do local e a sua entrega com as reparações que incumbem ao arrendatário.

2 — Com a interpelação, o senhorio pode exigir ao arrendatário a colocação de escritos, quando correspondam ao uso da terra.

3 — O arrendatário deve, em qualquer caso, mostrar o local a quem pretender tomá-lo de arrendamento, em horário acordado com o senhorio.

4 — Na falta do acordo referido no número anterior, o arrendatário deve mostrar o local nos dias úteis, das 17 horas e 30 minutos às 19 horas e 30 minutos e aos sábados e domingos, das 15 às 19 horas, respectivamente.

## DIVISÃO III

## Da acção de despejo

## Artigo 55.º

## Finalidade

1 — A acção de despejo destina-se a fazer cessar a situação jurídica do arrendamento, sempre que a lei imponha o recurso à via judicial para promover tal cessação.

2 — A acção de despejo é, ainda, o meio processual idóneo para efectivar a cessação do arrendamento quando o arrendatário não aceite ou não execute o despedimento resultante de qualquer outra causa.

## Artigo 56.º

## Forma do processo

1 — A acção de despejo, na sua fase declarativa, segue a tramitação do processo comum com as alterações constantes do presente diploma.

2 — Juntamente com o pedido de despejo, o autor pode requerer a condenação do réu no pagamento de rendas ou de indemnização.

3 — O réu, ao contestar, pode deduzir em reconvenção o seu direito a benfeitorias ou a uma indemnização.

## Artigo 57.º

## Recursos

1 — A acção de despejo admite sempre recurso para a relação, independentemente do valor da causa.

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

**Artigo 58.º****Rendas vencidas na pendência da acção**

1 — Na pendência da acção de despejo, as rendas vencidas devem ser pagas ou depositadas, nos termos gerais.

2 — O senhorio pode requerer o despejo imediato com base no não cumprimento do disposto no número anterior, sendo ouvido o arrendatário.

3 — O direito a pedir o despejo imediato nos termos deste preceito caduca quando o arrendatário, até ao termo do prazo para a sua resposta, pague ou deposite as rendas em mora, e disso faça prova, sendo, no entanto, condenado nas custas do incidente e nas despesas de levantamento do depósito, que serão contadas a final.

**Artigo 59.º****Mandado de despejo**

1 — O senhorio pode requerer um mandado para a execução do despejo, quando o arrendatário não entregue o prédio na data fixada na sentença.

2 — O requerente deve pôr à disposição do executor os meios necessários para a remoção, transporte e depósito dos móveis e objectos que sejam encontrados no local.

3 — Quando seja necessário arrombar as portas ou vencer qualquer resistência material, o funcionário encarregado de executar o mandado deve requisitar a intervenção da força pública e a assistência de qualquer autoridade administrativa, em cuja presença se efectuará o despejo, lavrando-se auto da ocorrência.

**Artigo 60.º****Casos em que a execução do mandado é sustada**

1 — O mandado de despejo é executado seja quem for o detentor do prédio.

2 — O executor deve sobrestar, porém, no despejo, quando o detentor não tenha sido ouvido e convencido na acção e exhibir algum dos títulos seguintes:

- a) Título de arrendamento ou de outro gozo legítimo do prédio, emanado do exequente;
- b) Título de subarrendamento ou de cessão da posição contratual, emanado do executado, e documento comprovativo de haver sido requerida no prazo de 15 dias a respectiva notificação ao senhorio ou de o senhorio ter especialmente autorizado o subarrendamento ou a cessão, ou de o senhorio ter conhecido o subarrendatário ou cessionário como tal.

3 — Deve ser lavrada certidão das ocorrências referidas no número anterior, juntando-se os documentos exibidos e advertindo-se o detentor do ónus prescrito no número seguinte com imediato conhecimento ao senhorio ou ao seu representante.

4 — O detentor deve requerer, no prazo de cinco dias, a confirmação da suspensão do despejo, sob pena de imediata execução do mandado.

5 — Com o requerimento referido no número anterior devem ser apresentados os documentos disponíveis, decidindo o juiz, sumariamente, ouvido o senhorio, se a suspensão é mantida ou o mandado executado.

**Artigo 61.º****Suspensão por doença**

1 — O executor deve ainda sobrestar no despejo quando, tratando-se de arrendamento para habitação, se mostre, por atestado médico, que a diligência põe em risco de vida, por razões de doença aguda, a pessoa que se encontra no local.

2 — O atestado referido no número anterior deve indicar de modo fundamentado o prazo durante o qual se deve sustar o despejo.

3 — Nos casos referidos no n.º 1 tem aplicação o disposto nos n.ºs 3, 4 e 5 do artigo anterior.

4 — O senhorio pode requerer, à sua custa, o exame do doente por dois médicos nomeados pelo juiz, decidindo este da suspensão, segundo a equidade.

**SUBSECÇÃO II****Da cessação por acordo das partes****Artigo 62.º****Revogação**

1 — As partes podem, a todo o tempo, revogar o contrato, mediante acordo a tanto dirigido.

2 — O acordo referido no número anterior deve ser celebrado por escrito, sempre que não seja imediatamente executado ou sempre que contenha cláusulas compensatórias ou quaisquer outras cláusulas acessórias.

**SUBSECÇÃO III****Da resolução****Artigo 63.º****Resolução**

1 — O arrendatário pode resolver o contrato nos termos gerais de direito, com base em incumprimento pela outra parte.

2 — A resolução do contrato fundada na falta de cumprimento por parte do arrendatário tem de ser decretada pelo tribunal.

**Artigo 64.º****Casos de resolução pelo senhorio**

1 — O senhorio só pode resolver o contrato se o arrendatário:

- a) Não pagar a renda no tempo e lugar próprios nem fizer depósito liberatório;
- b) Usar ou consentir que outrem use o prédio arrendado para fim ou ramo de negócio diverso daquele ou daqueles a que se destina;
- c) Aplicar o prédio, reiterada ou habitualmente, a práticas ilícitas, imorais ou desonestas;
- d) Fizer no prédio, sem consentimento escrito do senhorio, obras que alterem substancialmente a sua estrutura externa ou a disposição interna das suas divisões, ou praticar actos que nele causem deteriorações consideráveis, igualmente não consentidas e que não possam justificar-se nos termos dos artigos 1043.º do Código Civil ou 4.º do presente diploma;
- e) Der hospedagem a mais de três pessoas das mencionadas no n.º 3 do artigo 76.º, quando não seja esse o fim para que o prédio foi arrendado;
- f) Subarrendar ou emprestar, total ou parcialmente, o prédio arrendado, ou ceder a sua posição contratual, nos casos em que estes actos são ilícitos, inválidos por falta de forma ou ineficazes em relação ao senhorio, salvo o disposto no artigo 1049.º do Código Civil;
- g) Cobrar do subarrendatário renda superior à que é permitida nos termos do artigo 1062.º do Código Civil;
- h) Conservar encerrado, por mais de um ano, o prédio arrendado para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal, salvo caso de força maior ou ausência forçada do arrendatário que não se prolongue por mais de dois anos;
- i) Conservar o prédio desabitado por mais de um ano ou, sendo o prédio destinado a habitação, não tiver nele residência permanente, habite ou não outra casa, própria ou alheia;
- j) Deixar de prestar ao proprietário ou ao senhorio os serviços pessoais que determinaram a ocupação do prédio.

2 — Não tem aplicação o disposto na alínea i) do número anterior:

- a) Em caso de força maior ou de doença;
- b) Se o arrendatário se ausentar por tempo não superior a dois anos, em cumprimento de deveres militares, ou no exercício de outras funções públicas ou de serviço particular por conta de outrem, e bem assim sem dependência de prazo, se a ausência resultar de comissão de serviço público, civil ou militar por tempo determinado;
- c) Se permanecerem no prédio o cônjuge ou parentes em linha recta do arrendatário ou outros familiares dele, desde que, neste último caso, com ele convivessem há mais de um ano.

**Artigo 65.º****Caducidade do direito de pedir a resolução**

1 — A acção de resolução deve ser proposta dentro de um ano, a contar do conhecimento do facto que lhe serve de fundamento, sob pena de caducidade.

2 — O prazo de caducidade previsto no número anterior, quando se trate de facto continuado ou duradouro, conta-se a partir da data em que o facto tiver cessado.

## SUBSECÇÃO IV

**Da caducidade****Artigo 66.º****Caducidade**

1 — Sem prejuízo do disposto quanto aos regimes especiais, o arrendamento caduca nos casos fixados pelo artigo 1051.º do Código Civil.

2 — Quando o contrato de arrendamento para habitação caduque por força da alínea c) do artigo 1051.º do Código Civil, o arrendatário tem direito a um novo arrendamento nos termos do artigo 90.º

**Artigo 67.º****Expropriação por utilidade pública**

1 — A caducidade do contrato em consequência de expropriação por utilidade pública obriga o expropriante a indemnizar o arrendatário, cuja posição é, para o efeito, considerada como um encargo autónomo.

2 — A indemnização referida no número anterior é calculada nos termos do Código das Expropriações, que pode fixar ainda outras prestações ressarcitórias.

## SUBSECÇÃO V

**Da denúncia****Artigo 68.º****Denúncia**

1 — O arrendatário pode impedir a renovação automática do contrato, procedendo à denúncia regulada no artigo 1055.º do Código Civil.

2 — A denúncia do contrato pelo senhorio só é possível nos casos previstos na lei e pela forma nela estabelecida.

**Artigo 69.º****Casos de denúncia pelo senhorio**

1 — O senhorio pode denunciar o contrato para o termo do prazo ou da sua renovação nos casos seguintes:

- a) Quando necessite do prédio para sua habitação, ou dos seus descendentes em 1.º grau, ou para nele construir a sua residência;
- b) Quando se proponha ampliar o prédio ou construir novos edifícios em termos de aumentar o número de locais arrendáveis.

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

**Artigo 70.º****Forma e prazo da denúncia**

A denúncia do senhorio deve ser feita em acção judicial, com a antecedência mínima de seis meses relativamente ao fim do prazo do contrato, mas não obriga ao despejo enquanto não decorrerem três meses sobre a decisão definitiva.

**Artigo 71.º****Denúncia para habitação**

1 — O direito de denúncia para habitação do senhorio depende, em relação a ele, da verificação dos seguintes requisitos:

- a) Ser proprietário, comproprietário ou usufrutuário do prédio há mais de cinco anos, ou, independentemente deste prazo, se o tiver adquirido por sucessão;
- b) Não ter, há mais de um ano, na área das comarcas de Lisboa ou do Porto e suas limitrofes ou na respectiva localidade quanto ao resto do País casa própria ou arrendada que satisfaça as necessidades de habitação própria ou dos seus descendentes em 1.º grau.

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

**Artigo 72.º****Indemnização e reocupação do prédio**

1 — É devida ao arrendatário, pela desocupação do prédio para habitação do senhorio, uma indemnização correspondente a dois anos e meio de renda à data do despejo.

2 — Se o senhorio, desocupado o prédio, não o for habitar dentro de 60 dias, ou o tiver devoluto durante mais de um ano sem motivo de força maior, ou não permanecer nele durante três anos, e bem assim se ele não tiver feito, dentro desse mesmo prazo, a obra justificativa da denúncia, o arrendatário despedido tem direito, além da indemnização fixada no número anterior, à importância correspondente a dois anos de renda e pode reocupar o prédio, salvo, em qualquer dos casos mencionados, a ocorrência de morte ou deslocação forçada do senhorio não prevista à data do despejo.

**Artigo 73.º****Denúncia para aumento de capacidade do prédio**

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

## CAPÍTULO II

**Do arrendamento urbano para habitação**

## SECÇÃO I

**Disposições gerais****Artigo 74.º****Casas mobiladas**

Quando o arrendamento do prédio para habitação seja acompanhado do aluguer da respectiva mobília ao mesmo locatário, considera-se arrendamento urbano todo o contrato e renda todo o preço locativo.

**Artigo 75.º****Indústrias domésticas**

1 — No uso residencial de prédio arrendado inclui-se o exercício de qualquer indústria doméstica, ainda que tributada.

2 — É indústria doméstica a explorada na sua residência pelo arrendatário ou pelos seus familiares, contanto que não ocupe mais de três auxiliares assalariados.

3 — Consideram-se familiares as pessoas designadas no n.º 3 do artigo 1040.º do Código Civil.

**Artigo 76.º****Pessoas que podem residir no prédio**

1 — Nos arrendamentos para habitação podem residir no prédio, além do arrendatário:

- a) Todos os que vivam com ele em economia comum;
- b) Um máximo de três hóspedes, salvo cláusula em contrário.

2 — Consideram-se sempre como vivendo com o arrendatário em economia comum os seus parentes ou afins na linha recta ou até ao 3.º grau da linha colateral, ainda que paguem alguma retribuição, e bem assim as pessoas relativamente às quais, por força da lei ou de negócio jurídico que não respeite directamente à habitação, haja obrigação de convivência ou de alimentos.

3 — Apenas se consideram hóspedes as pessoas a quem o arrendatário proporcione habitação e preste habitualmente serviços relacionados com esta, ou forneça alimentos, mediante retribuição.

## SECÇÃO II

**Da renda****Artigo 77.º****Regime de rendas**

1 — Nos contratos de arrendamento para habitação podem estabelecer-se regimes de renda livre, condicionada e apoiada.

2 — A opção entre os regimes de renda livre e de renda condicionada, quando se trate de primeiro ou de novo arrendamento, é feita por acordo das partes, salvo o disposto no artigo 81.º

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

### Artigo 78.º

#### Renda livre

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

### Artigo 79.º

#### Renda condicionada

1 — No regime de renda condicionada, a renda inicial do primeiro ou dos novos arrendamentos resulta da livre negociação entre as partes, não podendo, no entanto, exceder por mês o duodécimo do produto resultante da aplicação da taxa das rendas condicionadas ao valor actualizado do fogo, no ano da celebração do contrato.

2 — A taxa das rendas condicionadas é fixada por portaria dos Ministros das Finanças e das Obras Públicas, Transportes e Comunicações.

### Artigo 80.º

#### Valor actualizado dos fogos

Para efeitos do disposto no artigo anterior, o valor actualizado dos fogos é o seu valor real, fixado nos termos do Código das Avaliações.

### Artigo 81.º

#### Regime obrigatório de renda condicionada

1 — Ficam sujeitos ao regime de renda condicionada os arrendamentos constituídos por força do direito a novo arrendamento, nos termos dos artigos 66.º, n.º 2, e 90.º

2 — O regime de renda condicionada é também obrigatório nos arrendamentos:

- De fogos que, tendo sido construídos para fins habitacionais pelo Estado e seus organismos autónomos, institutos públicos, autarquias locais, misericórdias e instituições de previdência, tenham sido ou venham a ser vendidos aos respectivos moradores;
- De fogos construídos por cooperativas de habitação económica, associações de moradores e cooperativas de habitação-construção que tenham usufruído de subsídios ao financiamento ou à construção por parte do Estado, autarquias locais ou institutos públicos;
- Nos demais casos previstos em legislação especial.

3 — A obrigatoriedade imposta no número anterior cessa decorridos 25 anos contados da data da primeira transmissão do prédio, salvo disposição específica em contrário.

### Artigo 82.º

#### Renda apoiada

1 — No regime de renda apoiada, o montante das rendas é subsidiado, vigorando, ainda, regras específicas quanto à sua determinação e actualização.

2 — Ficam sujeitos ao regime referido no número anterior os prédios construídos ou adquiridos para arrendamento habitacional pelo Estado e seus organismos autónomos, institutos públicos e autarquias locais e pelas instituições particulares de solidariedade social com o apoio financeiro do Estado.

3 — O regime de renda apoiada fica sujeito a legislação própria, aprovada pelo Governo.

## SECÇÃO III

### Da transmissão do direito do arrendatário

### Artigo 83.º

#### Incomunicabilidade do arrendamento

Seja qual for o regime matrimonial, a posição do arrendatário não se comunica ao cônjuge e caduca por morte, sem prejuízo do disposto nos dois artigos seguintes.

### Artigo 84.º

#### Transmissão por divórcio

1 — Obtido o divórcio ou a separação judicial de pessoas e bens, podem os cônjuges acordar em que a posição de arrendatário fique pertencendo a qualquer deles.

2 — Na falta de acordo, cabe ao tribunal decidir, tendo em conta 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 — Estando o processo pendente no tribunal de família, cabe a este a decisão.

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

### Artigo 85.º

#### Transmissão por morte

1 — O arrendamento para habitação não caduca por morte do primitivo arrendatário ou daquele a quem tiver sido cedida a sua posição contratual, se lhe sobreviver:

- Cônjuge não separado judicialmente de pessoas e bens ou de facto;
- Descendente com menos de um ano de idade ou que com ele convivesse há mais de um ano;
- Ascendente que com ele convivesse há mais de um ano;
- Afim na linha recta, nas condições referidas nas alíneas b) e c);
- Pessoa que com ele viva há mais de cinco anos em condições análogas às dos cônjuges, quando o arrendatário não seja casado ou esteja separado judicialmente de pessoas e bens.

2 — Nos casos do número anterior, a posição do arrendatário transmite-se, pela ordem das respectivas alíneas, às pessoas nele referidas, preferindo, em igualdade de condições, sucessivamente, o parente ou afim mais próximo e mais idoso.

3 — A transmissão a favor dos parentes ou afins também se verifica por morte do cônjuge sobrevivente quando, nos termos deste artigo, lhe tenha sido transmitido o direito ao arrendamento.

### Artigo 86.º

#### Excepção

O direito à transmissão previsto no artigo anterior não se verifica se o titular desse direito tiver residência nas comarcas de Lisboa e Porto e zonas limítrofes, ou na respectiva localidade quanto ao resto do País, à data de morte do primitivo arrendatário.

### Artigo 87.º

#### Regime de renda

1 — Aos contratos transmitidos para descendentes com mais de 26 anos de idade e menos de 65, para ascendentes com menos de 65 anos e afins na linha recta, nas mesmas condições, é aplicável o regime de renda condicionada.

2 — Aos contratos transmitidos para descendentes ou afins menores de 26 anos aplica-se o regime do número anterior quando estes completarem aquela idade e desde que decorrido um ano sobre a morte do arrendatário.

3 — Para efeitos do disposto no número anterior, deve o transmissário comunicar ao senhorio, por declaração escrita, a data em que completa 26 anos de idade, com a antecedência mínima de 30 dias.

4 — O disposto nos n.ºs 1 e 2 não se aplica quando:

- O descendente for portador de deficiência a que corresponda incapacidade superior a dois terços;
- O descendente ou o ascendente se encontrem na situação de reforma por invalidez absoluta, ou não beneficiando de pensão de invalidez, sofra de incapacidade total para o trabalho;
- O afim na linha recta se encontre nas condições referidas nas alíneas anteriores.

5 — A alteração do regime de renda prevista nos n.ºs 1 e 2 não pode envolver a diminuição da renda anteriormente praticada.

**Artigo 88.º****Renúncia**

O direito à transmissão é renunciável mediante comunicação feita ao senhorio nos 30 dias subsequentes à morte do arrendatário, sem prejuízo do disposto no artigo seguinte.

**Artigo 89.º****Comunicação ao senhorio**

1 — O transmissário não renunciante deve comunicar ao senhorio, por escrito, a morte do primitivo arrendatário ou do cônjuge sobrevivente, a enviar nos 180 dias posteriores à ocorrência.

2 — A comunicação referida no número anterior deve ser acompanhada dos documentos autênticos ou autenticados que comprovem os direitos do transmissário.

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

**SECÇÃO IV****Do direito a novo arrendamento****Artigo 90.º****Direito a novo arrendamento**

1 — Quando o contrato de arrendamento para habitação caduque por morte do arrendatário, têm direito a novo arrendamento, sucessivamente:

- a) As pessoas referidas na alínea a) do n.º 1 do artigo 76.º, desde que convivam com o arrendatário há mais de cinco anos, com excepção das que habitem o local arrendado por força do negócio jurídico que não respeite directamente a habitação;
- b) Os subarrendatários, quando a sublocação seja eficaz em relação ao senhorio, preferindo, entre vários, o mais antigo.

2 — Havendo pluralidade de pessoas nas condições da alínea a) do número anterior, o direito a novo arrendamento cabe às que convivam há mais tempo com o arrendatário, preferindo, em igualdade de condições, os parentes, por grau de parentesco, os afins, por grau de afinidade, e o mais idoso.

**Artigo 91.º****Excepção**

O direito a novo arrendamento previsto no artigo anterior não se verifica se o titular desse direito tiver residência nas comarcas de Lisboa e do Porto e zonas limítrofes, ou na respectiva localidade, quanto ao resto do País à data da morte do primitivo arrendatário.

**Artigo 92.º****Duração limitada**

1 — Aos contratos celebrados por força do exercício do direito a novo arrendamento aplica-se o regime de duração limitada previsto e regulado nos artigos 98.º e seguintes, sendo o primeiro arrendamento sujeito ao regime de renda condicionada.

2 — Os arrendamentos constituídos por força do direito a novo arrendamento não podem envolver diminuição de renda.

3 — Quando isso suceda, o novo contrato mantém à partida o valor da renda anterior, aplicando-se o regime previsto no n.º 1.

**Artigo 93.º****Excepções**

O senhorio pode recusar o novo arrendamento quando:

- a) Pretenda vender o prédio ou a fracção arrendada;
- b) Queira o local para sua residência ou para nele construir a sua habitação e não tenha na área das comarcas de Lisboa e do Porto e suas limítrofes, ou na respectiva localidade quanto ao resto do País, casa própria ou arrendada;

c) Queira o local para sua residência ou para nele construir a sua habitação e resida em casa que não satisfaça as necessidades de habitação própria da família ou em casa arrendada e denuncie o respectivo arrendamento;

d) Queira o local para residência de parentes ou afins de linha recta, desde que estes se encontrem nas condições previstas nas alíneas b) ou c);

e) Pretenda afectar o local a fim diferente da habitação e obtenha, para o efeito, a necessária licença camarária;

f) Pretenda ampliar o prédio ou construir novo edifício, em termos de aumentar o número de locais arrendáveis.

**Artigo 94.º****Comunicações**

1 — O direito ao novo arrendamento deve ser exercido mediante declaração escrita enviada ao senhorio nos 30 dias subsequentes à caducidade do contrato anterior.

2 — Havendo pluralidade, os interessados devem enviar, no prazo fixado, a comunicação referida no número anterior, fazendo-se, depois, a sua graduação e escolha, segundo os critérios do artigo 90.º, n.º 2.

3 — A invocação de alguma das excepções estabelecidas no artigo 93.º deve ser feita pelo senhorio mediante comunicação escrita dirigida ao interessado ou interessados e enviada no prazo de 30 dias a contar da comunicação referida no n.º 1.

4 — O não acatamento dos prazos referidos no presente artigo envolve a caducidade dos respectivos direitos.

**Artigo 95.º****Novo contrato**

1 — O titular do direito ao novo arrendamento pode recorrer à execução específica prevista no artigo 830.º do Código Civil, com as necessárias adaptações.

2 — Os efeitos do novo contrato retroagem à data da caducidade do anterior.

**Artigo 96.º****Indemnização e reocupação**

1 — Se o senhorio ou as pessoas referidas na alínea d) do artigo 93.º, desocupado o fogo, não o forem habitar a título permanente dentro de 180 dias ou não permanecerem nele durante três anos ou ainda quando não sejam feitas, dentro deste último prazo, as obras que tenham justificado a recusa, pode a pessoa que teria o direito do novo arrendamento exigir uma indemnização correspondente a três anos de renda, calculada nos termos do regime da renda condicionada anualmente actualizada e, ainda, requerer a reocupação do local, mediante a celebração de novo contrato de arrendamento.

2 — Os direitos conferidos pelo número anterior podem igualmente ser exercidos nos casos em que, desocupado o fogo com fundamento nas alíneas a) e e) do artigo 93.º, o senhorio não realize a venda nos 12 meses seguintes ou não o afecte, no prazo de seis meses, ao fim invocado para a desocupação.

3 — Os direitos à indemnização e à reocupação atribuídos nos números anteriores não se constituem quando os factos de que dependem ocorram por caso fortuito ou de força maior, considerando-se como tal, nomeadamente, a dificuldade de constituição tempestiva, quando necessária, da propriedade horizontal do prédio, por facto não imputável ao senhorio.

**SECÇÃO V****Do direito de preferência****Artigo 97.º****Direito de preferência**

1 — As pessoas referidas no artigo 90.º, sucessivamente e pela ordem nele estabelecida, têm o direito de preferência na compra do local arrendado.

2 — O direito de preferência depende, no entanto, de elas terem pretendido, nos termos e prazos legais, exercer o direito a novo arrendamento e de tal ter sido obstado pela invocação referida na alínea a) do artigo 93.º.

3 — Têm aplicação, com as devidas adaptações, o disposto nos artigos 416.º a 418.º e 1410.º do Código Civil.

## SECÇÃO VI

## Da cessação do contrato

## SUBSECÇÃO I

## Dos contratos de duração limitada

## Artigo 98.º

## Estipulação de prazo efectivo

1 — As partes podem estipular um prazo para a duração efectiva dos arrendamentos urbanos para habitação desde que a respectiva cláusula seja inserida no texto escrito do contrato, assinado pelas partes.

2 — O prazo referido no número anterior não pode, contudo, ser inferior a cinco anos.

3 — As sociedades de gestão e investimento imobiliário e os fundos de investimento imobiliário podem celebrar contratos de arrendamento de duração limitada, pelo prazo mínimo de três anos, desde que se encontrem nas condições a definir para o efeito.

## Artigo 99.º

## Manutenção do contrato e normas excluídas

1 — Nos contratos previstos nesta subsecção, a transmissão de posições contratuais não implica a suspensão ou a interrupção do prazo, nem conduz a quaisquer alterações no conteúdo do contrato.

2 — Aos mesmos contratos não se aplica o disposto nos artigos 47.º a 49.º, 90.º a 97.º e 102.º a 109.º do presente diploma.

## Artigo 100.º

## Renovação automática, denúncia e revogação

1 — Os contratos de duração limitada celebrados nos termos do artigo 98.º renovam-se, automaticamente, no fim do prazo e por períodos mínimos de três anos, se outro não estiver especialmente previsto, quando não sejam denunciados por qualquer das partes.

2 — A denúncia referida no número anterior deve ser feita pelo senhorio mediante notificação judicial avulsa contra a requerida com um ano de antecedência sobre o fim do prazo ou da sua renovação.

3 — A denúncia efectuada pelo senhorio nos termos desta disposição não confere ao arrendatário o direito a qualquer indemnização.

4 — O arrendatário pode denunciar nos termos referidos no n.º 1, bem como revogar o contrato, a todo o tempo, mediante comunicação escrita a enviar ao senhorio, com a antecedência mínima de 90 dias sobre a data em que se operam os seus efeitos.

## Artigo 101.º

## Execução forçada

1 — O contrato celebrado nos termos do artigo 98.º, em conjunto com a certidão de notificação judicial avulsa requerida pelo senhorio, nos termos do artigo 100.º, constitui título executivo para efeitos de despejo do local arrendado.

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

## SUBSECÇÃO II

## Do diferimento das desocupações

## Artigo 102.º

## Diferimento

1 — A desocupação de um local arrendado para habitação, motivada pela cessação do respectivo contrato, pode ser diferida por razões sociais imperiosas, nos termos dos artigos seguintes.

2 — O diferimento é facultado na decisão da acção de despejo que conduza à desocupação.

## Artigo 103.º

## Fundamentos

1 — O diferimento referido no artigo anterior é decidido de acordo com o prudente arbitrio do tribunal, quando se demonstre alguma das seguintes circunstâncias:

- a) Que a desocupação imediata do local causa ao réu um prejuízo muito superior à vantagem conferida ao autor;
- b) Que, tratando-se de resolução por não pagamento de rendas, a falta do mesmo se deve a carência de meios do réu.

2 — No juízo sobre o diferimento o tribunal deve ainda ter em conta as exigências da boa fé, a circunstância de o réu não dispor imediatamente de outra habitação, o número de pessoas que habitam com o réu, a sua idade, o seu estado de saúde e, em geral, a situação económica e social das pessoas envolvidas.

## Artigo 104.º

## Prazo

1 — O diferimento da desocupação por razões sociais não pode exceder o prazo máximo de um ano a contar da data do trânsito em julgado da sentença que tenha decretado o despejo.

2 — O prazo referido no número anterior absorve quaisquer outros diferimentos permitidos por leis gerais ou especiais.

## Artigo 105.º

## Processo

1 — O pedido de diferimento formulado pelo réu ou pelo Ministério Público deve ser apresentado até ao momento da designação do dia para a audiência final.

2 — O autor é ouvido, podendo opor-se ao diferimento na resposta à contestação ou no prazo de sete dias, conforme o pedido tenha sido formulado na própria contestação ou depois dela.

3 — Com o pedido e a resposta são logo oferecidas as provas disponíveis e indicadas as testemunhas, a apresentar, até ao limite de três por parte.

4 — O tribunal, quando não se considere esclarecido, pode recolher os elementos ou informações que entender junto das entidades públicas e privadas.

5 — A decisão que diferir a desocupação é oficiosamente comunicada, com a sua fundamentação, ao Fundo de Socorro Social do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social.

6 — Quando o diferimento da desocupação seja requerido por carência de meios, o réu adquire automaticamente o direito ao benefício do apoio judiciário na forma de dispensa de custas, que o juiz pode ou não manter ao indeferir o requerimento ou ao ordenar a cessação do diferimento.

7 — Durante o diferimento da desocupação não são exigíveis quaisquer custas anteriormente contadas.

## Artigo 106.º

## Rendas

1 — No diferimento, decidido com base na alínea a) do n.º 1 do artigo 103.º, pode o réu, a pedido do senhorio, ser obrigado a caucionar as rendas vincendas, sob pena de perda de benefício.

2 — No diferimento decidido com base na alínea b) do mesmo preceito cabe ao Fundo de Socorro Social do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social indemnizar o autor pelas rendas vencidas e não pagas, acrescidas de juros de mora e ficando sub-rogado nos direitos daquele.

## SUBSECÇÃO III

## Das limitações ao direito de denúncia

## Artigo 107.º

## Limitações

1 — O direito de denúncia do contrato de arrendamento, facultado ao senhorio pela alínea a) do n.º 1 do artigo 69.º, não pode



ser exercido quando no momento em que deva produzir efeitos ocorra alguma das seguintes circunstâncias:

- a) Ter o arrendatário 65 ou mais anos de idade ou, independentemente desta, se encontre na situação de reforma por invalidez absoluta, ou, não beneficiando de pensão de invalidez, sofra de incapacidade total para o trabalho;
- b) Manter-se o arrendatário no local arrendado há 30 ou mais anos, nessa qualidade.

2 — Para efeitos da alínea b) do número anterior, considera-se como tendo a qualidade de arrendatário o cônjuge a quem tal posição se transfira, nos termos dos artigos 84.º e 85.º, contando-se a seu favor o decurso do tempo de que o transmitente já beneficiasse.

### Artigo 108.º

#### Excepção às limitações

As limitações previstas no n.º 1 do artigo anterior não subsistem quando o senhorio, sendo já proprietário, comproprietário ou usufrutuário do prédio ou parte de prédio à data do seu arrendamento, pretenda regressar ou tenha regressado há menos de um ano ao País, depois de ter estado emigrado durante, pelo menos, 10 anos.

### Artigo 109.º

#### Exclusão do direito de denúncia

O direito de denúncia facultado pela alínea a) do n.º 1 do artigo 69.º é excluído quando a invocada necessidade de habitação ou os requisitos previstos no artigo 71.º tenham sido intencionalmente criados.

## CAPÍTULO III

### Do arrendamento para comércio ou indústria

#### Artigo 110.º

##### Noção

Considera-se realizado para comércio ou indústria o arrendamento de prédios ou partes de prédios urbanos ou rústicos tomados para fins directamente relacionados com uma actividade comercial ou industrial.

#### Artigo 111.º

##### Cessão de exploração do estabelecimento comercial

1 — Não é havido como arrendamento de prédio urbano ou rústico o contrato pelo qual alguém transfere temporária e onerosamente para outrem, juntamente com o gozo do prédio, a exploração de um estabelecimento comercial ou industrial nele instalado.

2 — Se, porém, ocorrer alguma das circunstâncias previstas no n.º 2 do artigo 115.º, o contrato passa a ser havido como arrendamento do prédio.

#### Artigo 112.º

##### Morte do arrendatário

1 — O arrendamento não caduca por morte do arrendatário, mas os sucessores podem renunciar à transmissão, comunicando a renúncia ao senhorio no prazo de 30 dias.

2 — O sucessor não renunciante deve comunicar, por escrito, ao senhorio a morte do arrendatário, a enviar nos 180 dias posteriores à ocorrência e da qual constem os documentos autênticos ou autenticados que comprovem os seus direitos.

3 — O arrendatário não pode prevalecer-se do não cumprimento dos deveres de comunicação estabelecidos neste artigo e deve indemnizar o senhorio por todos os danos derivados da omissão.

#### Artigo 113.º

##### Cessação por caducidade ou por denúncia do senhorio

1 — Salvo no caso de perda da coisa ou no do artigo 112.º, n.º 3, se o arrendamento cessar por motivo de caducidade ou por denúncia do senhorio, o arrendatário tem direito, sem prejuízo da indemnização referida no artigo 67.º, a uma compensação em dinheiro, sempre que por facto seu o prédio arrendado tenha aumentado de valor locativo.

2 — A importância da compensação é fixada pelo tribunal, segundo juízos de equidade, mas não pode exceder 10 vezes a renda anual.

#### Artigo 114.º

##### Desocupação do prédio

1 — Quando o arrendamento tiver durado um ou mais anos e cessar pelos motivos referidos no artigo anterior, o arrendatário só é obrigado a desocupar o prédio decorrido um ano após o termo do contrato ou da sua renovação.

2 — Se o arrendamento tiver durado 10 ou mais anos, o prazo para a desocupação é de dois anos.

#### Artigo 115.º

##### Trespasse do estabelecimento comercial ou industrial

1 — É permitida a transmissão por acto entre vivos da posição do arrendatário, sem dependência da autorização do senhorio, no caso de trespasse do estabelecimento comercial ou industrial.

2 — Não há trespasse:

- a) Quando a transmissão não seja acompanhada de transferência, em conjunto, das instalações, utensílios, mercadorias ou outros elementos que integram o estabelecimento;
- b) Quando, transmitido o gozo do prédio, passe a exercer-se nele outro ramo de comércio ou indústria ou quando, de um modo geral, lhe seja dado outro destino.

3 — O trespasse deve ser celebrado por escritura pública.

#### Artigo 116.º

##### Direitos do senhorio no caso de trespasse

1 — No trespasse por venda ou dação em cumprimento do estabelecimento comercial, o senhorio do prédio arrendado tem direito de preferência.

2 — É aplicável neste caso, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 416.º a 418.º e 1410.º do Código Civil.

3 — Sempre que, por contitularidade da posição do senhorio ou pela existência, no estabelecimento trespasado, de mais de um arrendamento, haja dois ou mais preferentes, abre-se licitação entre eles, revertendo o excesso para o alienante.

## CAPÍTULO IV

### Do arrendamento para o exercício de profissões liberais

#### Artigo 117.º

##### Remissão

É aplicável aos arrendamentos para o exercício de profissões liberais o disposto nos artigos 110.º a 116.º.

#### Artigo 118.º

##### Cessão da posição do arrendatário

1 — A posição do arrendatário é transmissível por acto entre vivos, sem autorização do senhorio, a pessoas que no prédio arrendado continuem a exercer a mesma profissão.

2 — A cessão deve ser celebrada por escritura pública.



