

2. Porém, o arrendamento de prédio indiviso feito pelo consorte ou consortes administradores só se considera válido quando os restantes comproprietários manifestem, antes ou depois do contrato, o seu assentimento; se a lei exigir escritura pública para a celebração do arrendamento, deve o assentimento ser prestado por igual forma.

**ARTIGO 1025.º****(Duração máxima)**

A locação não pode celebrar-se por mais de trinta anos; quando estipulada por tempo superior, ou como contrato perpétuo, considera-se reduzida àquele limite.

**ARTIGO 1026.º****(Prazo supletivo)**

Na falta de estipulação, entende-se que o prazo de duração do contrato é igual à unidade de tempo a que corresponde a retribuição fixada, salvas as disposições especiais deste código.

**ARTIGO 1027.º****(Fim do contrato)**

Se do contrato e respectivas circunstâncias não resultar o fim a que a coisa locada se destina, é permitido ao locatário aplicá-la a quaisquer fins lícitos, dentro da função normal das coisas de igual natureza.

**ARTIGO 1028.º****(Pluralidade de fins)**

1. Se uma ou mais coisas forem locadas para fins diferentes, sem subordinação de uns a outros, observar-se-á, relativamente a cada um deles, o regime respectivo.

2. As causas de nulidade, anulabilidade ou resolução que respeitem a um dos fins não afectam a parte restante da locação, excepto se do contrato ou das circunstâncias que o acompanham não resultar a discriminação das coisas ou partes da coisa correspondentes às várias finalidades, ou estas forem solidárias entre si.

3. Se, porém, um dos fins for principal e os outros subordinados, prevalecerá o regime correspondente ao fim principal; os outros regimes só são aplicáveis na medida em que não contrariem o primeiro e a aplicação deles se não mostre incompatível com o fim principal.

**ARTIGO 1029.º****(Exigência de escritura pública)**

1. Devem ser reduzidos a escritura pública:

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

2. No caso da alínea a) do número anterior, a falta de escritura pública ou do 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 e de registo.

**ARTIGO 1030.º****(Encargos da coisa locada)**

Os encargos da coisa locada, sem embargo de estipulação em contrário, recaem sobre o locador, a não ser que a lei os imponha ao locatário.

**SECÇÃO II****Obrigações do locador****ARTIGO 1031.º****(Enumeração)**

São obrigações do locador:

- a) Entregar ao locatário a coisa locada;
- b) Assegurar-lhe o gozo desta para os fins a que a coisa se destina.

**ARTIGO 1032.º****(Vício da coisa locada)**

Quando a coisa locada apresentar vício que lhe não permita realizar cabalmente o fim a que é destinada, ou carecer de qualidades necessárias a esse fim ou asseguradas pelo locador, considera-se o contrato não cumprido:

- a) Se o defeito datar, pelo menos, do momento da entrega e o locador não provar que o desconhecia sem culpa;
- b) Se o defeito surgir posteriormente à entrega, por culpa do locador.

**ARTIGO 1033.º****(Casos de irresponsabilidade do locador)**

O disposto no artigo anterior não é aplicável:

- a) Se o locatário conhecia o defeito quando celebrou o contrato ou recebeu a coisa;
- b) Se o defeito já existia ao tempo da celebração do contrato e era facilmente reconhecível, a não ser que o locador tenha assegurado a sua inexistência ou usado de dolo para o ocultar;
- c) Se o defeito for da responsabilidade do locatário;
- d) Se este não avisou do defeito o locador, como lhe cumpria.

**ARTIGO 1034.º****(Ilegitimidade do locador ou deficiência do seu direito)**

1. São aplicáveis as disposições dos dois artigos anteriores:

- a) Se o locador não tiver a faculdade de proporcionar a outrem o gozo da coisa locada;
- b) Se o seu direito não for de propriedade ou estiver sujeito a algum ónus ou limitação que exceda os limites normais inerentes a este direito;
- c) Se o direito do locador não possuir os atributos que ele assegurou ou estes atributos cessarem posteriormente por culpa dele.

2. As circunstâncias descritas no número antecedente só importam a falta de cumprimento do contrato quando determinarem a privação, definitiva ou temporária, do gozo da coisa ou a diminuição dele por parte do locatário.

**ARTIGO 1035.º****(Anulabilidade por erro ou dolo)**

O disposto nos artigos 1032.º e 1034.º não obsta à anulação do contrato por erro ou dolo, nos termos gerais.

**ARTIGO 1036.º****(Reparações ou outras despesas urgentes)**

1. Se o locador estiver em mora quanto à obrigação de fazer reparações ou outras despesas, e umas ou outras, pela sua urgência, se não compadecerem com as delongas do procedimento judicial, tem o locatário a possibilidade de fazê-las extrajudicialmente, com direito ao seu reembolso.

2. Quando a urgência não consinta qualquer dilação, o locatário pode fazer as reparações ou despesas, também com direito a reembolso, independentemente de mora do locador, contanto que o avise ao mesmo tempo.

#### ARTIGO 1037.º

##### (Actos que impedem ou diminuem o gozo da coisa)

1. Não obstante convenção em contrário, o locador não pode praticar actos que impeçam ou diminuam o gozo da coisa pelo locatário, com excepção dos que a lei ou os usos facultem ou o próprio locatário consinta em cada caso, mas não tem obrigação de assegurar esse gozo contra actos de terceiro.

2. O locatário que for privado da coisa ou perturbado no exercício dos seus direitos pode usar, mesmo contra o locador, dos meios facultados ao possuidor nos artigos 1276.º e seguintes.

### SECÇÃO III

#### Obrigações do locatário

##### SUBSECÇÃO I

#### Disposição geral

#### ARTIGO 1038.º

##### (Enumeração)

São obrigações do locatário:

- a) Pagar a renda ou aluguer;
- b) Facultar ao locador o exame da coisa locada;
- c) Não aplicar a coisa a fim diverso daqueles a que ela se destina;
- d) Não fazer dela uma utilização imprudente;
- e) Tolerar as reparações urgentes, bem como quaisquer obras ordenadas pela autoridade pública;
- f) Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial da coisa por meio de cessão onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, sublocação ou comodato, excepto se a lei o permitir ou o locador o autorizar;
- g) Comunicar ao locador, dentro de quinze dias, a cessação do gozo da coisa por algum dos referidos títulos, quando permitida ou autorizada;
- h) Avisar imediatamente o locador, sempre que tenha conhecimento de vícios na coisa, ou saiba que a ameaça algum perigo ou que terceiros se arrogam direitos em relação a ela, desde que o facto seja ignorado pelo locador;
- i) Restituir a coisa locada findo o contrato.

##### SUBSECÇÃO II

#### Pagamento da renda ou aluguer

#### ARTIGO 1039.º

##### (Tempo e lugar do pagamento)

1. O pagamento da renda ou aluguer deve ser efectuado no último dia de vigência do contrato ou do período a que respeita, e no domicílio do locatário à data do vencimento, se as partes ou os usos não fixarem outro regime.

2. Se a renda ou aluguer houver de ser pago no domicílio, geral ou particular, do locatário ou de procurador seu, e o pagamento não tiver sido efectuado, presume-se que o locador não veio nem mandou receber a prestação no dia do vencimento.

#### ARTIGO 1040.º

##### (Redução da renda ou aluguer)

1. Se, por motivo não atinente à sua pessoa ou à dos seus familiares, o locatário sofrer privação ou diminuição do gozo da coisa locada, haverá lugar a uma redução da renda ou aluguer proporcional ao tempo da privação ou diminuição e à extensão desta, sem prejuízo do disposto na secção anterior.

2. Mas, se a privação ou diminuição não for imputável ao locador nem aos seus familiares, a redução só terá lugar no caso de uma ou outra exceder um sexto da duração do contrato.

3. Consideram-se familiares os parentes, afins ou serviços que vivam habitualmente em comunhão de mesa e habitação com o locatário ou o locador.

#### ARTIGO 1041.º

##### (Mora do locatário)

1. Constituindo-se o locatário em mora, o locador tem o direito de exigir, além das rendas ou alugueres em atraso, uma indemnização igual ao dobro do que for devido, salvo se o contrato for resolvido com base na falta de pagamento.

2. Cessa o direito à indemnização ou à resolução do contrato, se o locatário fizer cessar a mora no prazo de oito dias a contar do seu começo.

3. Enquanto não forem cumpridas as obrigações a que o n.º 1 se refere, o locador tem o direito de recusar o recebimento das rendas ou alugueres seguintes, os quais são considerados em dívida para todos os efeitos.

4. A recepção de novas rendas ou alugueres não priva o locador do direito à resolução do contrato ou à indemnização referida, com base nas prestações em mora.

#### ARTIGO 1042.º

##### (Depósito das rendas ou alugueres em atraso)

1. Se o locatário depositar as rendas ou alugueres em atraso, bem como a indemnização fixada no n.º 1 do artigo anterior, quando devida, e requerer dentro de cinco dias a notificação judicial do depósito ao locador, presume-se que lhe ofereceu o pagamento respectivo, pondo fim à mora, e que este o recusou.

2. O depósito, quando abranja a indemnização, envolve da parte do locatário o reconhecimento de que caíra em mora, salvo se for feito condicionalmente; mas este preceito não se aplica à oferta do pagamento.

##### SUBSECÇÃO III

#### Restituição da coisa locada

#### ARTIGO 1043.º

##### (Dever de manutenção e restituição da coisa)

1. Na falta de convenção, o locatário é obrigado a manter e restituir a coisa no estado em que a recebeu, ressalvadas as deteriorações inerentes a uma prudente utilização, em conformidade com os fins do contrato.

2. Presume-se que a coisa foi entregue ao locatário em bom estado de manutenção, quando não exista documento onde as partes tenham descrito o estado dela ao tempo da entrega.

**ARTIGO 1044.º****(Perda ou deterioração da coisa)**

O locatário responde pela perda ou deteriorações da coisa, não exceptuadas no artigo anterior, salvo se resultarem de causa que lhe não seja imputável nem a terceiro a quem tenha permitido a utilização dela.

**ARTIGO 1045.º****(Indemnização pelo atraso na restituição da coisa)**

1. Se a coisa locada não for restituída, por qualquer causa, logo que finde o contrato, o locatário é obrigado, a título de indemnização, a pagar até ao momento da restituição a renda ou aluguer que as partes tenham estipulado, excepto se houver fundamento para consignar em depósito a coisa devida.

2. Logo, porém, que o locatário se constitua em mora, a indemnização é elevada ao dobro.

**ARTIGO 1046.º****(Indemnização de despesas e levantamento de benfeitorias)**

1. Fora dos casos previstos no artigo 1036.º, e salvo estipulação em contrário, o locatário é equiparado ao possuidor de má fé quanto a benfeitorias que haja feito na coisa locada.

2. Tratando-se de aluguer de animais, as despesas de alimentação destes correm sempre, na falta de estipulação em contrário, por conta do locatário.

**SECÇÃO IV****Resolução e caducidade do contrato****SUBSECÇÃO I****Resolução****ARTIGO 1047.º****(Falta de cumprimento por parte do locatário)**

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

**ARTIGO 1048.º****(Falta de pagamento da renda ou aluguer)**

O direito à resolução do contrato por falta de pagamento da renda ou aluguer caduca logo que o locatário, até à contestação da acção destinada a fazer valer esse direito, pague ou deposite as somas devidas e a indemnização referida no n.º 1 do artigo 1041.º

**ARTIGO 1049.º****(Cedência do gozo da coisa)**

O locador não tem direito à resolução do contrato com fundamento na violação do disposto nas alíneas f) e g) do artigo 1038.º, se tiver reconhecido o beneficiário da cedência como tal, ou ainda, no caso da alínea g), se a comunicação lhe tiver sido feita por este.

**ARTIGO 1050.º****(Resolução do contrato pelo locatário)**

O locatário pode resolver o contrato, independentemente de responsabilidade do locador:

a) Se, por motivo estranho à sua própria pessoa ou à dos seus familiares, for privado do gozo da coisa, ainda que só temporariamente;

b) Se na coisa locada existir ou sobrevier defeito que ponha em perigo a vida ou a saúde do locatário ou dos seus familiares.

**SUBSECÇÃO II****Caducidade****ARTIGO 1051.º****(Casos de caducidade)**

O contrato de locação caduca:

a) Findo o prazo estipulado ou estabelecido por lei;

b) Verificando-se a condição a que as partes o subordinaram, ou tornando-se certo que não pode verificar-se, conforme a condição seja resolutiva ou suspensiva;

c) Quando cesse o direito ou findem os poderes legais de administração com base nos quais o contrato foi celebrado;

d) Pela dissolução do casamento do locador ou separação judicial de pessoas e bens, se a coisa locada for de natureza dotal, ainda que haja outorga ou consentimento da mulher;

e) Por morte do locatário ou, tratando-se de pessoa colectiva, pela extinção desta, salvo convenção escrita em contrário;

f) Pela perda da coisa locada;

g) No caso de expropriação por utilidade pública, a não ser que a expropriação se compadeça com a subsistência do contrato.

**ARTIGO 1052.º****(Excepções)**

O contrato de locação não caduca:

a) Se for celebrado pelo usufrutuário e a propriedade se consolidar na sua mão;

b) Se o usufrutuário alienar o seu direito ou renunciar a ele, pois nestes casos o contrato só caduca pelo termo normal do usufruto;

c) Se for celebrado pelo cônjuge administrador e a coisa locada não tiver natureza dotal.

**ARTIGO 1053.º****(Despejo do prédio)**

Em qualquer dos casos de caducidade previstos nas alíneas b) e seguintes do artigo 1051.º, a restituição do prédio, tratando-se de arrendamento, só pode ser exigida passados três meses sobre a verificação do facto que determina a caducidade ou, sendo o arrendamento rural, no fim do ano agrícola em curso no termo do referido prazo.

**ARTIGO 1054.º****(Renovação do contrato)**

1. Findo o prazo do arrendamento, o contrato renova-se por períodos sucessivos, se nenhuma das partes o tiver denunciado no tempo e pela forma convencionados ou designados na lei.

2. O prazo da renovação é igual ao do contrato; mas é apenas de um ano, se o prazo do contrato for mais longo.

**ARTIGO 1055.º****(Denúncia)**

1. A denúncia tem de ser comunicada ao outro contraente com a antecedência mínima seguinte:

a) Seis meses, se o prazo for igual ou superior a seis anos;

- b) Sessenta dias, se o prazo for de um a seis anos;
- c) Trinta dias, quando o prazo for de três meses a um ano;
- d) Um terço do prazo, quando este for inferior a três meses.

2. A antecedência a que se refere o número anterior reporta-se ao fim do prazo do contrato ou da renovação.

#### ARTIGO 1056.º

##### (Outra causa de renovação)

Se, não obstante a caducidade do arrendamento, o locatário se mantiver no gozo da coisa pelo lapso de um ano, sem oposição do locador, o contrato considera-se igualmente renovado nas condições do artigo 1054.º

### SECÇÃO V

#### Transmissão da posição contratual

#### ARTIGO 1057.º

##### (Transmissão da posição do locador)

O adquirente do direito com base no qual foi celebrado o contrato sucede nos direitos e obrigações do locador, sem prejuízo das regras do registo.

#### ARTIGO 1058.º

##### (Liberação ou cessão de rendas ou alugueres)

A liberação ou cessão de rendas ou alugueres não vendidos é inoponível ao sucessor entre vivos do locador, na medida em que tais rendas ou alugueres respeitem a períodos de tempo não decorridos à data da sucessão.

#### ARTIGO 1059.º

##### (Transmissão da posição do locatário)

1. A posição contratual do locatário é transmissível por morte dele ou, tratando-se de pessoa colectiva, pela extinção desta, se assim tiver sido convencionado por escrito.

2. A cessão da posição do locatário está sujeita ao regime geral dos artigos 424.º e seguintes, sem prejuízo das disposições especiais deste capítulo.

### SECÇÃO VI

#### Sublocação

#### ARTIGO 1060.º

##### (Noção)

A locação diz-se sublocação, quando o locador a celebra com base no direito de locatário que lhe advém de um precedente contrato locativo.

#### ARTIGO 1061.º

##### (Efeitos)

A sublocação só produz efeitos em relação ao locador ou a terceiros a partir do seu reconhecimento pelo locador ou da comunicação a que se refere a alínea g) do artigo 1038.º

#### ARTIGO 1062.º

##### (Limite da renda ou aluguer)

O locatário não pode cobrar do sublocatário renda ou aluguer superior ou proporcionalmente superior ao que é devido pelo contrato de locação, aumentado de vinte por cento, salvo se outra coisa tiver sido convencionada com o locador.

#### ARTIGO 1063.º

##### (Direitos do locador em relação ao sublocatário)

Se tanto o locatário como o sublocatário estiverem em mora quanto às respectivas dívidas de renda ou aluguer, é lícito ao locador exigir do sublocatário o que este dever, até ao montante do seu próprio crédito.

### SECÇÃO VII

#### Arrendamento rural

##### SUBSECÇÃO I

#### Disposições gerais

#### ARTIGO 1064.º

##### (Noção e disposições aplicáveis)

1. A locação de prédios rústicos para fins agrícolas, pecuários ou florestais, nas condições de uma exploração regular, denomina-se arrendamento rural e fica sujeita às disposições desta secção, bem como aos preceitos das secções antecedentes no que não for contrariado pelos desta.

2. Se o arrendamento recair sobre prédio rústico, e do contrato e respectivas circunstâncias não resultar o destino atribuído ao prédio, presume-se rural; exceptuam-se os arrendamentos em que intervenha como arrendatário o Estado ou uma pessoa colectiva pública, os quais se presumem celebrados para os fins de interesse público próprios dessas entidades.

#### ARTIGO 1065.º

##### (Prazo)

1. Os arrendamentos rurais não podem ser celebrados por menos de seis anos; se for estabelecida duração mais curta, valem por aquele prazo.

2. Findo o prazo mínimo, ou o prazo convencionado, se for superior, entende-se renovado o contrato por mais três anos, e assim sucessivamente, se nenhuma das partes o tiver denunciado.

3. A renovação contratual nunca pode ser feita por prazo inferior a três anos.

4. Os arrendamentos para fins silvícolas podem ser celebrados pelo prazo máximo de noventa e nove anos; se forem convencionados prazos superiores, serão reduzidos a esse limite.

#### ARTIGO 1066.º

##### (Não renovação do contrato)

1. O facto de o contrato não ser renovado não isenta o arrendatário do dever de assegurar, para o futuro, a produtividade normal do prédio.

2. Este dever não compreende a prática de actos de que o arrendatário não possa já tirar proveito; mas, neste caso, ele é obrigado a permitir que o senhorio tome as pro-

vidências necessárias para assegurar a produtividade do prédio, sem prejuízo da indemnização a que tenha direito pelos danos sofridos.

3. Devem ser observados os usos locais quanto às providências referidas no número anterior.

#### ARTIGO 1067.º

##### (Renda)

A renda será fixada em dinheiro ou em géneros e pode ser certa ou consistir numa quota dos frutos.

#### ARTIGO 1068.º

##### (Mora do arrendatário)

Nos arrendamentos rurais, a indemnização fundada na mora do arrendatário é calculada nos termos gerais.

#### ARTIGO 1069.º

##### (Redução da renda)

1. Quando, por causas imprevisíveis ou fortuitas, como inundações que não permitam culturas de recurso, estiagens extraordinárias, ciclones, outros acidentes meteorológicos ou geológicos e pragas de natureza excepcional, o prédio não produzir frutos ou os frutos pendentes se perderem em quantidade não inferior, no todo, a metade dos que produzia normalmente, tem o arrendatário direito a uma redução equitativa da renda, que não exceda metade do seu quantitativo, sem prejuízo do direito à resolução ou modificação do contrato, nos termos gerais, se a capacidade produtiva do prédio ficar afectada de maneira duradoura.

2. A falta de produção ou perda dos frutos não é, todavia, atendível na medida em que for compensada pelo valor da produção do ano, ou dos anos anteriores no caso de contrato plurianual, ou por indemnização que o arrendatário tenha recebido ou haja de receber em razão da mesma falta ou perda.

3. As cláusulas derogadoras do disposto no n.º 1 consideram-se não escritas.

4. Para o exercício dos direitos facultados nesse mesmo número deve o arrendatário avisar por escrito o senhorio, a fim de lhe permitir a verificação do prejuízo.

#### ARTIGO 1070.º

##### (Revisão da renda)

Se, por virtude de nova lei ou de providências tomadas pela Administração ou por empresas concessionárias de serviço público, a relação contratual sofrer modificação considerável, de forma que uma das partes seja favorecida e a outra prejudicada, é lícito a qualquer dos contraentes, conforme os casos, pedir o aumento ou a redução equitativa da renda.

#### ARTIGO 1071.º

##### (Cláusulas proibidas)

Consideram-se não escritas:

a) A cláusula pela qual o arrendatário se obrigue, por qualquer título, a serviços que não revertam em benefício directo do prédio, ou se sujeite a encargos extraordinários ou casuais não compreendidos na renda;

b) A renúncia de qualquer dos contraentes ao direito de resolver o contrato nos casos de violação das obrigações legais ou contratuais, ou aos direitos conferidos nos artigos 1072.º a 1074.º

#### ARTIGO 1072.º

##### (Benfeitorias feitas pelo senhorio)

1. O senhorio pode fazer no prédio benfeitorias úteis ou voluptuárias com o consentimento do arrendatário ou com autorização judicial.

2. O senhorio indemnizará o arrendatário pelo prejuízo que as obras lhe causem.

3. Se das benfeitorias consentidas por escrito pelo arrendatário ou judicialmente autorizadas resultar aumento da produtividade do prédio, o senhorio tem o direito de exigir um acréscimo proporcional da renda.

#### ARTIGO 1073.º

##### (Denúncia do contrato em consequência de benfeitorias)

1. Quando os melhoramentos importem alteração sensível do regime de exploração do prédio ou o arrendatário se não conforme com o acréscimo da renda, tem este a faculdade de denunciar o contrato.

2. A denúncia só produz os seus efeitos no fim do ano agrícola em que as obras se iniciem ou em que o arrendatário tenha conhecimento do aumento da renda.

#### ARTIGO 1074.º

##### (Benfeitorias feitas pelo arrendatário)

1. O arrendatário pode fazer benfeitorias úteis ou voluptuárias sem consentimento do proprietário, salvo se afectarem a substância do prédio ou o seu destino económico.

2. Não havendo, porém, consentimento por escrito do proprietário nem suprimento judicial desse consentimento, o arrendatário, findo o contrato, apenas tem, relativamente às benfeitorias úteis, o direito de as levantar, sem detrimento do prédio, e não o de exigir qualquer indemnização.

3. Quando o consentimento for judicialmente suprido, a importância da indemnização não pode ultrapassar o valor da renda de três anos.

4. O suprimento judicial só deve ser concedido quando os melhoramentos sejam de utilidade manifesta para o prédio ou para a produção; o proprietário fica, neste caso, com o direito de se substituir ao arrendatário na execução das obras pelo modo e dentro do prazo que forem determinados.

5. É lícito ao proprietário efectuar em prestações anuais, de valor nunca inferior a um terço da renda, o pagamento da indemnização devida; mas, se não renunciar expressamente a este direito, terá de consentir na renovação do contrato pelos anos necessários para o reembolso da respectiva importância.

#### ARTIGO 1075.º

##### (Resolução do contrato)

O senhorio pode obter a resolução do contrato, além dos demais casos previstos na lei, quando o arrendatário prejudique a produtividade do prédio, não vele pela boa conservação dele ou cause prejuízos graves nas coisas que, não sendo objecto do contrato, existam no prédio arrendado.

#### ARTIGO 1076.º

##### (Caducidade por morte do arrendatário)

1. O arrendamento rural não caduca por morte do arrendatário, se este deixar cônjuge ou descendentes que, habitando ou cultivando o prédio arrendado, queiram manter o contrato, ou se o arrendamento se destinar a fins silvícolas.

2. A caducidade do arrendamento, na falta das circunstâncias previstas, depende da denúncia do contrato pelo senhorio nos três meses seguintes à morte do arrendatário.

#### ARTIGO 1077.º

##### (Caducidade por expropriação)

1. Caducando o contrato em consequência de expropriação por utilidade pública, o arrendamento é considerado como encargo autónomo para o efeito de o arrendatário ser indemnizado pelo expropriante; na indemnização, além do valor dos frutos pendentes ou das colheitas inutilizadas, acrescido das importâncias devidas por benfeitorias, será considerado o prejuízo do arrendatário pela cessação da exploração, em função do tempo que faltar para o termo do contrato e até ao limite máximo de quatro vezes o valor da renda anual.

2. Se a expropriação for parcial, o arrendatário pode optar pela resolução do contrato ou pela diminuição proporcional da renda, independentemente dos direitos facultados no número anterior em relação à parte expropriada.

#### ARTIGO 1078.º

##### (Subarrendamento)

1. É proibido o subarrendamento total.
2. O subarrendamento parcial é permitido, quando autorizado, para cada caso, pelo senhorio.

#### SUBSECÇÃO II

### Arrendamento rural ao cultivador directo

#### ARTIGO 1079.º

##### (Disposições aplicáveis)

1. Quando o arrendamento tiver por objecto um ou mais prédios que o arrendatário explore, exclusiva ou predominantemente, com o trabalho próprio ou de pessoas do seu agregado familiar, são imperativamente aplicáveis as disposições dos artigos seguintes.

2. Constituem o agregado familiar do arrendatário as pessoas mencionadas no n.º 3 do artigo 1040.º

#### ARTIGO 1080.º

##### (Prazo)

1. O prazo mínimo de duração dos arrendamentos ao cultivador directo é de um ano.

2. O prazo de renovação legal é igualmente de um ano, mesmo que tenha sido estipulado prazo superior para o arrendamento.

3. O senhorio não pode opor-se às três primeiras renovações anuais.

#### ARTIGO 1081.º

##### (Pagamento da renda em prestações)

Nos arrendamentos ao cultivador directo, quando se verifique alguma das circunstâncias previstas no artigo 1069.º, o tribunal pode autorizar que a renda reduzida seja paga em prestações.

#### ARTIGO 1082.º

##### (Indemnização por benfeitorias)

O direito de exigir o valor das benfeitorias úteis não depende, nesta espécie de arrendamento, do consentimento do proprietário.

#### SECÇÃO VIII

### Arrendamento de prédios urbanos e arrendamento de prédios rústicos não abrangidos na secção precedente

#### SUBSECÇÃO I

### Disposições gerais

#### ARTIGO 1083.º

##### (Normas aplicáveis)

1. Os arrendamentos de prédios urbanos e os arrendamentos de prédios rústicos não compreendidos no artigo 1064.º ficam sujeitos às disposições desta secção, e também às normas das secções I a VI no que não esteja em oposição com as desta.

2. Exceptuam-se:

a) Os arrendamentos de prédios do Estado;

b) Os arrendamentos para habitação, por curtos períodos, em praias, termas ou outros lugares de vilegiatura, ou para outros fins especiais transitórios;

c) Os arrendamentos de casa habitada pelo senhorio, feitos por período correspondente à ausência temporária deste, até ao máximo de um ano;

d) Os arrendamentos sujeitos a legislação especial.

3. Aos arrendamentos referidos nas alíneas a), b) e c) do número anterior são aplicáveis as disposições das secções I a VI e as contidas nos artigos 1084.º a 1092.º, 1101.º a 1103.º e 1107.º a 1111.º; aos referidos na alínea d) são aplicáveis igualmente as disposições daquelas secções, e também as desta, que não estejam, umas ou outras, em oposição com o regime especial desses arrendamentos.

#### ARTIGO 1084.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, atender-se-á 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, proceder-se-á à avaliação.

#### ARTIGO 1085.º

##### (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 a fruição 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 1118.º, o contrato passa a ser havido como arrendamento do prédio.

#### ARTIGO 1086.º

##### (Fim do contrato)

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

2. Se o prédio for urbano e do contrato não resultar o fim a que ele se destina, o arrendatário só pode utilizá-lo para habitação.

**ARTIGO 1087.º****(Prazo)**

O prazo do arrendamento é de seis meses, se outro não for convencionado ou estabelecido pelos usos.

**ARTIGO 1088.º****(Prova)**

Se o arrendamento for válido independentemente de título escrito e este não existir, o arrendatário só pode provar o contrato desde que exhiba recibo de renda.

**ARTIGO 1089.º****(Quantitativo da renda)**

O quantitativo da renda tem de ser fixado em escudos; é nula, sem prejuízo da validade do contrato, a cláusula pela qual se convencie o pagamento em moeda específica.

**ARTIGO 1090.º****(Vencimento da renda)**

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

**ARTIGO 1091.º****(Antecipação de renda)**

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

2. O mês computar-se-á pelo calendário gregoriano, quando as rendas estejam em correspondência com os meses do mesmo calendário; nas restantes hipóteses, calcular-se-á em trinta dias.

**ARTIGO 1092.º****(Deteriorações lícitas)**

É lícito ao inquilino realizar pequenas deteriorações no prédio arrendado, quando elas se tornem necessárias para assegurar o seu conforto ou comodidade; mas deve repará-las antes da restituição do prédio, salvo estipulação em contrário.

**SUBSECÇÃO II****Resolução do contrato****ARTIGO 1093.º****(Casos de resolução)**

1. O senhorio só pode resolver o contrato:

a) Se o arrendatário não pagar a renda no tempo e lugar próprios nem fizer depósito liberatório;

b) Se usar ou consentir que outrem use o prédio arrendado para fim ou ramo de negócio diverso daquele ou daqueles a que se destina;

c) Se aplicar o prédio, reiterada ou habitualmente, a práticas ilícitas, imorais ou desonestas;

d) Se 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 quaisquer actos que nele causem deteriorações consideráveis, igualmente não consentidas e que não possam justificar-se nos termos dos artigos 1043.º ou 1092.º;

e) Se der hospedagem a mais de três pessoas das mencionadas no n.º 3 do artigo 1109.º, quando não seja esse o fim para que o prédio foi arrendado;

f) Se 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;

g) Se cobrar do sublocatário renda superior à que é permitida nos termos do artigo 1062.º;

h) Se conservar encerrado por mais de um ano, consecutivamente, 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) Se conservar o prédio desabitado por mais de um ano, consecutivamente, ou, sendo o prédio destinado a habitação, não tiver nele residência permanente, habite ou não outra casa, própria ou alheia;

j) Se 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 os familiares do arrendatário.

**ARTIGO 1094.º****(Prazo)**

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.

**SUBSECÇÃO III****Denúncia do contrato****ARTIGO 1095.º****(Princípio geral)**

Nos arrendamentos a que esta secção se refere, o senhorio não goza do direito de denúncia, considerando-se o contrato renovado se não for denunciado pelo arrendatário nos termos do artigo 1055.º

**ARTIGO 1096.º****(Excepções)**

1. O senhorio pode, porém, denunciar o contrato, para o termo do prazo ou da renovação, nos casos seguintes:

a) Quando necessite do prédio para sua habitação 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 1097.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 1098.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, na área das comarcas de Lisboa e Porto e suas limitrofes, ou na respectiva localidade quanto ao resto do País, casa própria ou arrendada há mais de um ano;

c) Não ter usado ainda desta faculdade.

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 1099.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 sessenta 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 deste 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, salva, em qualquer dos casos mencionados, a ocorrência de morte ou deslocação forçada do senhorio, não prevista à data do despejo.

#### ARTIGO 1100.º

##### (Denúncia para aumento de capacidade do prédio)

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

#### SUBSECÇÃO IV

### Subarrendamento

#### ARTIGO 1101.º

##### (Autorização do senhorio)

1. A autorização para subarrendar o prédio deve ser dada em escritura pública, quando seja essa a forma exigida para o contrato.

2. O subarrendamento não autorizado considera-se, todavia, ratificado pelo senhorio, ainda que falte a escritura pública, se ele reconhecer o subarrendatário como tal.

#### ARTIGO 1102.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 1103.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.

#### SUBSECÇÃO V

### Actualização das rendas

#### ARTIGO 1104.º

##### (Aumento da renda)

1. Qualquer que seja a renda fixada no contrato, o senhorio tem o direito de exigir do arrendatário, decorridos cinco anos e não obstante cláusula em contrário, uma renda mensal correspondente ao duodécimo do rendimento líquido inscrito na matriz.

2. A nova renda é exigível, mediante aviso do senhorio, feito por qualquer modo, a partir do mês seguinte àquele em que tenha sido feita a comunicação.

3. O inquilino que não aceite a alteração tem a faculdade de resolver o contrato, contanto que o faça até quinze dias antes de findar o primeiro mês de vigência da nova renda; em tal caso, pagará pelo dito mês a renda antiga.

#### ARTIGO 1105.º

##### (Avaliação fiscal)

1. O senhorio pode requerer a avaliação fiscal do prédio, destinada a corrigir o rendimento líquido inscrito na matriz.

2. Não pode requerer-se a avaliação sem que tenham decorrido cinco anos sobre a avaliação anterior ou sobre a fixação ou a alteração contratual da renda.

3. Exceptua-se a avaliação determinada por trespasse de estabelecimento comercial ou industrial ou por cessão de arrendamento para o exercício de profissão liberal, a qual pode realizar-se desde que tenha decorrido mais de um ano sobre os factos referidos no número anterior.

#### ARTIGO 1106.º

##### (Obras no prédio)

Quando o senhorio seja compelido administrativamente a fazer obras não destinadas à conservação do prédio nem determinadas por defeitos de construção, caso fortuito ou de força maior, tem o direito de exigir do arrendatário um aumento de renda, na base do juro de cinco por cento sobre a quantia despendida.



## SUBSECÇÃO VI

**Disposições especiais dos arrendamentos para habitação****ARTIGO 1107.º****(Casas mobiladas)**

Quando o arrendamento de 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 1108.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

**ARTIGO 1109.º****(Pessoas que podem residir no prédio)**

1. Nos arrendamentos para habitação podem residir no prédio, além do arrendatário, não obstante cláusula em contrário:

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

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 os indivíduos a quem o arrendatário proporcione habitação e preste habitualmente serviços relacionados com esta, ou forneça alimentos, mediante retribuição.

**ARTIGO 1110.º****(Incomunicabilidade do arrendamento)**

1. Seja qual for o regime matrimonial, a posição do arrendatário não se comunica ao cônjuge e caduca por sua morte, sem prejuízo do disposto no artigo seguinte.

2. 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.

3. 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; estando o processo pendente no tribunal de menores, 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 1111.º****(Transmissão por morte do arrendatário)**

1. O arrendamento 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, ou deixar parentes ou afins na linha recta que com ele viwessem, pelo menos, há um ano; mas os sucessores podem renunciar à transmissão, comunicando a renúncia ao senhorio no prazo de trinta dias.

2. A transmissão da posição do inquilino, estabelecida no número anterior, defere-se pela ordem seguinte:

a) Ao cônjuge sobrevivente;

b) Aos parentes ou afins da linha recta, preferindo os primeiros aos segundos, os descendentes aos ascendentes e os de grau mais próximo aos de grau ulterior.

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.

## SUBSECÇÃO VII

**Disposições especiais dos arrendamentos para comércio ou indústria****ARTIGO 1112.º****(Noção)**

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

**ARTIGO 1113.º****(Morte do arrendatário)**

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

**ARTIGO 1114.º****(Cessação por caducidade ou por denúncia do senhorio)**

1. Salvo no caso de perda da coisa, se o arrendamento cessar por motivo de caducidade ou por denúncia do senhorio, o arrendatário tem direito, sem prejuízo da indemnização referida no artigo 1099.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 dez vezes a renda anual.

**ARTIGO 1115.º****(Caducidade por expropriação)**

1. Caducando o contrato em consequência de expropriação por utilidade pública, o arrendamento é considerado como encargo autónomo para o efeito de o arrendatário ser indemnizado pelo expropriante.

2. A indemnização não excederá quarenta por cento do valor do prédio ou da parte do prédio ocupada pelo arrendatário, se a ocupação tiver durado mais de cinco anos, e trinta ou vinte por cento, respectivamente, se

tiver durado mais de três anos ou mais de um ano; se a ocupação tiver durado menos de um ano, a indemnização limitar-se-á ao valor das obras feitas pelo arrendatário.

#### ARTIGO 1116.º

##### (Desocupação do prédio)

1. Quando o arrendamento tiver durado um ou mais anos e cessar pelos motivos referidos no artigo 1114.º, o arrendatário só é obrigado a desocupar o prédio decorrido um ano após o termo do contrato ou da renovação.

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

#### ARTIGO 1117.º

##### (Direito de preferência)

1. Na venda, dação em cumprimento ou aforamento do prédio arrendado, os arrendatários que nele exerçam o comércio ou indústria há mais de um ano têm direito de preferência, sucessivamente e por ordem decrescente das rendas.

2. É aplicável, neste caso, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 416.º a 418.º e 410.º

3. O direito de preferência do arrendatário é graduado imediatamente acima dos direitos de preferência conferidos ao senhorio directo e ao proprietário do solo na alínea c) do artigo 1499.º e no artigo 1535.º

4. Sendo dois ou mais os preferentes, abrir-se-á entre eles licitação, revertendo o excesso para o alienante.

#### ARTIGO 1118.º

##### (Trespasse de estabelecimento comercial ou industrial)

1. É permitida a transmissão por acto entre vivos da posição do arrendatário, sem dependência de autorização do senhorio, em caso de trespasse do estabelecimento comercial ou industrial.

2. Não há trespasse:

a) Quando, transmitida a fruição do prédio, passe a exercer-se nele outro ramo de comércio ou indústria, ou quando, de um modo geral, lhe seja dado outro destino;

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

3. O trespasse só é válido se for celebrado por escritura pública.

#### SUBSECÇÃO VIII

### Disposições especiais dos arrendamentos para o exercício de profissões liberais

#### ARTIGO 1119.º

##### (Remissão)

É aplicável aos arrendamentos para o exercício de profissões liberais o disposto nos artigos 1113.º a 1117.º

#### ARTIGO 1120.º

##### (Cessão da posição de 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 só é válida se for celebrada por escritura pública.

#### CAPÍTULO V

### Parceria pecuária

#### ARTIGO 1121.º

##### (Noção)

Parceria pecuária é o contrato pelo qual uma ou mais pessoas entregam a outra ou outras um animal ou certo número deles, para estas os criarem, pensarem e vigiarem, com o ajuste de repartirem entre si os lucros futuros em certa proporção.

#### ARTIGO 1122.º

##### (Prazo)

1. Na falta de convenção quanto a prazo, atender-se-á aos usos da terra; na falta de usos, qualquer dos contraentes pode, a todo o tempo, fazer caducar a parceria.

2. A existência de prazo não impede que o contraente resolva o contrato, se a outra parte não cumprir as suas obrigações.

#### ARTIGO 1123.º

##### (Caducidade)

A parceria caduca pela morte do parceiro pensador ou pela perda dos animais, e também quando cesse o direito ou findem os poderes legais de administração com base nos quais o contrato foi celebrado, ou quando se verifique a condição resolutiva a que as partes o subordinaram.

#### ARTIGO 1124.º

##### (Obrigações do parceiro pensador)

O parceiro pensador é obrigado a empregar na guarda e tratamento dos animais o cuidado de um pensador diligente.

#### ARTIGO 1125.º

##### (Utilização dos animais)

1. O parceiro proprietário é obrigado a assegurar a utilização dos animais ao parceiro pensador.

2. O parceiro pensador que for privado dos seus direitos ou perturbado no exercício deles pode usar, mesmo contra o parceiro proprietário, dos meios facultados ao possuidor nos artigos 1276.º e seguintes.

#### ARTIGO 1126.º

##### (Risco)

1. Se os animais perecerem, se inutilizarem ou diminuírem de valor, por facto não imputável ao parceiro pensador, o risco corre por conta do proprietário.

2. Se, porém, algum proveito se puder tirar dos animais que pereceram ou se inutilizaram, pertence o benefício ao proprietário até ao valor deles no momento da entrega.

3. As regras dos números anteriores são imperativas.

#### ARTIGO 1127.º

##### (Tosquia de gado lanígero)

O parceiro pensador de gado lanígero não pode fazer a tosquia sem que previna o parceiro proprietário; se o não prevenir, pagará em dobro o valor da parte que deveria pertencer ao proprietário.