

guradas 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 por 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 15 dias, a cedência 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 a 50% 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**Cessação da mora**

1 — O locatário pode pôr fim à mora oferecendo ao locador o pagamento das rendas ou alugueres em atraso, bem como a indemnização fixada no n.º 1 do artigo anterior.

2 — Perante a recusa do locador em receber as correspondentes importâncias, pode o locatário recorrer à consignação em depósito.

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****Resolução**

A resolução do contrato de locação pode ser feita judicial ou extrajudicialmente.

Artigo 1048.º**Falta de pagamento da renda ou aluguer**

1 — O direito à resolução do contrato por falta de pagamento da renda ou aluguer caduca logo que o locatário, até ao termo do prazo para a contestação da acção declarativa ou para a oposição à execução, destinadas a fazer valer esse direito, pague, deposite ou consigne em depósito as somas devidas e a indemnização referida no n.º 1 do artigo 1041.º

2 — Em fase judicial, o locatário só pode fazer uso da faculdade referida no número anterior uma única vez, com referência a cada contrato.

3 — O regime previsto nos números anteriores aplica-se ainda à falta de pagamento de encargos e despesas que corram por conta do locatário.

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) Por morte do locatário ou, tratando-se de pessoa colectiva, pela extinção desta, salvo convenção escrita em contrário;
- e) Pela perda da coisa locada;
- f) Pela expropriação por utilidade pública, salvo quando a expropriação se compadeça com a subsistência do contrato;
- g) Pela cessação dos serviços que determinaram a entrega da coisa locada.

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.

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 seis 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 se tiver oposto à renovação 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

Oposição à renovação

1 — A oposição à renovação 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) 60 dias, se o prazo for de um a seis anos;
- c) 30 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 vencidos 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 20 %, 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 de prédios urbanos

SUBSECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 1064.º

Âmbito

A presente secção aplica-se ao arrendamento, total ou parcial, de prédios urbanos e, ainda, a outras situações nela previstas.

Artigo 1065.º

Imóveis mobilados e acessórios

A locação de imóveis mobilados e seus acessórios presume-se unitária, originando uma única renda e submetendo-se à presente secção.

Artigo 1066.º

Arrendamentos mistos

1 — O arrendamento conjunto de uma parte urbana e de uma parte rústica é havido por urbano quando essa seja a vontade dos contratantes.

2 — Na dúvida, atende-se, sucessivamente, ao fim principal do contrato e à renda que os contratantes tenham atribuído a cada uma delas.

3 — Na falta ou insuficiência de qualquer dos critérios referidos no número anterior, o arrendamento tem-se por urbano.

Artigo 1067.º

Fim do contrato

1 — O arrendamento urbano pode ter fim habitacional ou não habitacional.

2 — Quando nada se estipule, o local arrendado pode ser gozado no âmbito das suas aptidões, tal como resultem da licença de utilização.

3 — Na falta de licença de utilização, o arrendamento vale como habitacional se o local for habitável ou como não habitacional se o não for, salvo se outro destino lhe tiver vindo a ser dado.

Artigo 1068.º

Comunicabilidade

O direito do arrendatário comunica-se ao seu cônjuge, nos termos gerais e de acordo com o regime de bens vigente.

SUBSECÇÃO II

Celebração

Artigo 1069.º

Forma

O contrato de arrendamento urbano deve ser celebrado por escrito desde que tenha duração superior a seis meses.

Artigo 1070.º

Requisitos de celebração

1 — O arrendamento urbano só pode recair sobre locais cuja aptidão para o fim do contrato seja atestada pelas entidades competentes, designadamente através de licença de utilização, quando exigível.

2 — Diploma próprio regula o requisito previsto no número anterior e define os elementos que o contrato de arrendamento urbano deve conter.

SUBSECÇÃO III

Direitos e obrigações das partes

DIVISÃO I

Obrigações não pecuniárias

Artigo 1071.º

Limitações ao exercício do direito

Os arrendatários estão sujeitos às limitações impostas aos proprietários de coisas imóveis, tanto nas relações de vizinhança como nas relações entre arrendatários de partes de uma mesma coisa.

Artigo 1072.º

Uso efectivo do locado

1 — O arrendatário deve usar efectivamente a coisa para o fim contratado, não deixando de a utilizar por mais de um ano.

2 — O não uso pelo arrendatário é lícito:

a) Em caso de força maior ou de doença;

b) Se a ausência, não perdurando há mais de dois anos, for devida ao cumprimento de deveres militares ou profissionais do próprio, do cônjuge

ou de quem viva com o arrendatário em união de facto;

- c) Se a utilização for mantida por quem, tendo direito a usar o locado, o fizesse há mais de um ano.

Artigo 1073.º

Deteriorações lícitas

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

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

Artigo 1074.º

Obras

1 — Cabe ao senhorio executar todas as obras de conservação, ordinárias ou extraordinárias, requeridas pelas leis vigentes ou pelo fim do contrato, salvo estipulação em contrário.

2 — O arrendatário apenas pode executar quaisquer obras quando o contrato o faculte ou quando seja autorizado, por escrito, pelo senhorio.

3 — Exceptuam-se do disposto no número anterior as situações previstas no artigo 1036.º, caso em que o arrendatário pode efectuar a compensação do crédito pelas despesas com a realização da obra com a obrigação de pagamento da renda.

4 — O arrendatário que pretenda exercer o direito à compensação previsto no número anterior comunica essa intenção aquando do aviso da execução da obra e junta os comprovativos das despesas até à data do vencimento da renda seguinte.

5 — Salvo estipulação em contrário, o arrendatário tem direito, no final do contrato, a compensação pelas obras lícitamente feitas, nos termos aplicáveis às melhorias realizadas por possuidor de boa fé.

DIVISÃO II

Renda e encargos

Artigo 1075.º

Disposições gerais

1 — A renda corresponde a uma prestação pecuniária periódica.

2 — Na falta de convenção em contrário, 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 1.º dia útil do mês imediatamente anterior àquele a que diga respeito.

Artigo 1076.º

Antecipação de rendas

1 — O pagamento da renda pode ser antecipado, havendo acordo escrito, por período não superior a três meses.

2 — As partes podem caucionar, por qualquer das formas legalmente previstas, o cumprimento das obrigações respectivas.

Artigo 1077.º

Actualização de rendas

1 — As partes estipulam, por escrito, a possibilidade de actualização da renda e o respectivo regime.

2 — Na falta de estipulação, aplica-se o seguinte regime:

- a) A renda pode ser actualizada anualmente, de acordo com os coeficientes de actualização vigentes;
- b) A primeira actualização pode ser exigida um ano após o início da vigência do contrato e as seguintes, sucessivamente, um ano após a actualização anterior;
- c) O senhorio comunica, por escrito e com a antecedência mínima de 30 dias, o coeficiente de actualização e a nova renda dele resultante;
- d) A não actualização prejudica a recuperação dos aumentos não feitos, podendo, todavia, os coeficientes ser aplicados em anos posteriores, desde que não tenham passado mais de três anos sobre a data em que teria sido inicialmente possível a sua aplicação.

Artigo 1078.º

Encargos e despesas

1 — As partes estipulam, por escrito, o regime dos encargos e despesas, aplicando-se, na falta de estipulação em contrário, o disposto nos números seguintes.

2 — Os encargos e despesas correntes respeitantes ao fornecimento de bens ou serviços relativos ao local arrendado correm por conta do arrendatário.

3 — No arrendamento de fracção autónoma, os encargos e despesas referentes à administração, conservação e fruição de partes comuns do edifício, bem como o pagamento de serviços de interesse comum, correm por conta do senhorio.

4 — Os encargos e despesas devem ser contratados em nome de quem for responsável pelo seu pagamento.

5 — Sendo o arrendatário responsável por um encargo ou despesa contratado em nome do senhorio, este apresenta, no prazo de um mês, o comprovativo do pagamento feito.

6 — No caso previsto no número anterior, a obrigação do arrendatário vence-se no final do mês seguinte ao da comunicação pelo senhorio, devendo ser cumprida simultaneamente com a renda subsequente.

7 — Se as partes acordarem uma quantia fixa mensal a pagar por conta dos encargos e despesas, os acertos são feitos semestralmente.

SUBSECÇÃO IV

Cessação

DIVISÃO I

Disposições comuns

Artigo 1079.º

Formas de cessação

O arrendamento urbano cessa por acordo das partes, resolução, caducidade, denúncia ou outras causas previstas na lei.

Artigo 1080.º**Imperatividade**

O disposto nesta subsecção tem natureza imperativa, salvo disposição legal em contrário.

Artigo 1081.º**Efeitos da cessação**

1 — A cessação do contrato torna imediatamente exigível, salvo se outro for o momento legalmente fixado ou acordado pelas partes, a desocupação do local e a sua entrega, com as reparações que incumbam ao arrendatário.

2 — Com antecedência não superior a três meses sobre a obrigação de desocupação do local, o senhorio pode exigir ao arrendatário a colocação de escritos, quando correspondam aos usos da terra.

3 — O arrendatário deve, em qualquer caso, mostrar o local a quem o pretender tomar de arrendamento durante os três meses anteriores à desocupação, em horário acordado com o senhorio.

4 — Na falta de acordo, o horário é, 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.

DIVISÃO II**Cessação por acordo entre as partes****Artigo 1082.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 é celebrado por escrito, quando não seja imediatamente executado ou quando contenha cláusulas compensatórias ou outras cláusulas acessórias.

DIVISÃO III**Resolução****Artigo 1083.º****Fundamento da resolução**

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

2 — É fundamento de resolução o incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento, designadamente, quanto à resolução pelo senhorio:

- a) A violação reiterada e grave de regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou de normas constantes do regulamento do condomínio;
- b) A utilização do prédio contrária à lei, aos bons costumes ou à ordem pública;
- c) O uso do prédio para fim diverso daquele a que se destina;
- d) O não uso do locado por mais de um ano, salvo nos casos previstos no n.º 2 do artigo 1072.º;
- e) A cessão, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, quando ilícita, inválida ou ineficaz perante o senhorio.

3 — É inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento em caso de mora superior a três meses no pagamento da renda, encargos ou despesas, ou de oposição pelo arrendatário à realização de obra ordenada por autoridade pública, sem prejuízo do disposto nos n.ºs 3 e 4 do artigo seguinte.

4 — É fundamento de resolução pelo arrendatário, designadamente, a não realização pelo senhorio de obras que a este caibam, quando tal omissão comprometa a habitabilidade do locado.

Artigo 1084.º**Modo de operar**

1 — A resolução pelo senhorio quando fundada em causa prevista no n.º 3 do artigo anterior bem como a resolução pelo arrendatário operam por comunicação à contraparte onde fundamentadamente se invoque a obrigação incumprida.

2 — A resolução pelo senhorio com fundamento numa das causas previstas no n.º 2 do artigo anterior é decretada nos termos da lei de processo.

3 — A resolução pelo senhorio, quando opere por comunicação à contraparte e se funde na falta de pagamento da renda, fica sem efeito se o arrendatário puser fim à mora no prazo de três meses.

4 — Fica igualmente sem efeito a resolução fundada na oposição pelo arrendatário à realização de obra ordenada por autoridade pública se no prazo de três meses cessar essa oposição.

Artigo 1085.º**Caducidade do direito de resolução**

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

2 — Quando se trate de facto continuado ou duradouro, o prazo não se completa antes de decorrido um ano da sua cessação.

Artigo 1086.º**Cumulações**

1 — A resolução é cumulável com a denúncia ou com a oposição à renovação, podendo prosseguir a discussão a ela atinente mesmo depois da cessação do contrato, com a finalidade de apurar as consequências que ao caso caibam.

2 — A resolução é igualmente cumulável com a responsabilidade civil.

Artigo 1087.º**Desocupação**

A desocupação do locado, nos termos do artigo 1081.º, é exigível no final do 3.º mês seguinte à resolução, se outro prazo não for judicialmente fixado ou acordado pelas partes.

SUBSECÇÃO V**Subarrendamento****Artigo 1088.º****Autorização do senhorio**

1 — A autorização para subarrendar o prédio deve ser dada por escrito.

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

Artigo 1089.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 1090.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, é o subarrendatário havido como arrendatário directo.

SUBSECÇÃO VI

Direito de preferência

Artigo 1091.º

Regra geral

1 — O arrendatário tem direito de preferência:

- a) Na compra e venda ou dação em cumprimento do local arrendado há mais de três anos;
- b) Na celebração de novo contrato de arrendamento, em caso de caducidade do seu contrato por ter cessado o direito ou terem findado os poderes legais de administração com base nos quais o contrato fora celebrado.

2 — O direito previsto na alínea b) existe enquanto não for exigível a restituição do prédio, nos termos do artigo 1053.º

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

4 — É aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 416.º a 418.º e 1410.º

SUBSECÇÃO VII

Disposições especiais do arrendamento para habitação

DIVISÃO I

Âmbito do contrato

Artigo 1092.º

Indústrias domésticas

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

2 — É havida como doméstica a indústria explorada na residência do arrendatário que não ocupe mais de três auxiliares assalariados.

Artigo 1093.º

Pessoas que podem residir no local arrendado

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 a pessoa que com ele viva em união de facto, 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 — Consideram-se hóspedes as pessoas a quem o arrendatário proporcione habitação e preste habitualmente serviços relacionados com esta, ou forneça alimentos, mediante retribuição.

DIVISÃO II

Duração

Artigo 1094.º

Tipos de contratos

1 — O contrato de arrendamento urbano para habitação pode celebrar-se com prazo certo ou por duração indeterminada.

2 — No contrato com prazo certo pode convencionar-se que, após a primeira renovação, o arrendamento tenha duração indeterminada.

3 — No silêncio das partes, o contrato tem-se como celebrado por duração indeterminada.

SUBDIVISÃO I

Contrato com prazo certo

Artigo 1095.º

Estipulação de prazo certo

1 — O prazo deve constar de cláusula inserida no contrato.

2 — O prazo referido no número anterior não pode, contudo, ser inferior a 5 nem superior a 30 anos, considerando-se automaticamente ampliado ou reduzido aos referidos limites mínimo e máximo quando, respectivamente, fique aquém do primeiro ou ultrapasse o segundo.

3 — O limite mínimo previsto no número anterior não se aplica aos contratos para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios, designadamente por motivos profissionais, de educação e formação ou turísticos, neles exarados.

Artigo 1096.º

Renovação automática

1 — Excepto se celebrado para habitação não permanente ou para fim especial transitório, o contrato celebrado com prazo certo renova-se automaticamente no seu termo e por períodos mínimos sucessivos de

três anos, se outros não estiverem contratualmente previstos.

2 — Qualquer das partes se pode opor à renovação, nos termos dos artigos seguintes.

Artigo 1097.º

Oposição à renovação deduzida pelo senhorio

O senhorio pode impedir a renovação automática mediante comunicação ao arrendatário com uma antecedência não inferior a um ano do termo do contrato.

Artigo 1098.º

Oposição à renovação ou denúncia pelo arrendatário

1 — O arrendatário pode impedir a renovação automática mediante comunicação ao senhorio com uma antecedência não inferior a 120 dias do termo do contrato.

2 — Após seis meses de duração efectiva do contrato, o arrendatário pode denunciá-lo a todo o tempo, mediante comunicação ao senhorio com uma antecedência não inferior a 120 dias do termo pretendido do contrato, produzindo essa denúncia efeitos no final de um mês do calendário gregoriano.

3 — A inobservância da antecedência prevista nos números anteriores não obsta à cessação do contrato, mas obriga ao pagamento das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta.

SUBDIVISÃO II

Contrato de duração indeterminada

Artigo 1099.º

Princípio geral

O contrato de duração indeterminada cessa por denúncia de uma das partes, nos termos dos artigos seguintes.

Artigo 1100.º

Denúncia pelo arrendatário

1 — O arrendatário pode denunciar o contrato, independentemente de qualquer justificação, mediante comunicação ao senhorio com antecedência não inferior a 120 dias sobre a data em que pretenda a cessação, produzindo essa denúncia efeitos no final de um mês do calendário gregoriano.

2 — À denúncia pelo arrendatário é aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto no n.º 3 do artigo 1098.º

Artigo 1101.º

Denúncia pelo senhorio

O senhorio pode denunciar o contrato de duração indeterminada nos casos seguintes:

- Necessidade de habitação pelo próprio ou pelos seus descendentes em 1.º grau;
- Para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos;
- Mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a cinco anos sobre a data em que pretenda a cessação.

Artigo 1102.º

Denúncia para habitação

1 — O direito de denúncia para habitação do senhorio depende do pagamento do montante equivalente a um ano de renda e da verificação dos seguintes requisitos:

- Ser o senhorio comproprietário ou usufrutuário do prédio há mais de cinco anos ou, independentemente deste prazo, se o tiver adquirido por sucessão;
- Não ter o senhorio, há mais de um ano, na área dos concelhos de Lisboa ou do Porto e seus limítrofes, ou no respectivo concelho 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 as necessidades de habitação própria e da família, esteja arrendado há menos tempo.

3 — O direito de denúncia para habitação do descendente está sujeito à verificação do requisito previsto na alínea a) do n.º 1 relativamente ao senhorio e do da alínea b) do mesmo número para o descendente.

Artigo 1103.º

Denúncia justificada

1 — A denúncia pelo senhorio com qualquer dos fundamentos previstos nas alíneas a) e b) do artigo 1101.º é feita nos termos da lei de processo, com antecedência não inferior a seis meses sobre a data pretendida para a desocupação.

2 — O senhorio que haja invocado o fundamento referido na alínea a) do artigo 1101.º deve dar ao local a utilização invocada no prazo de seis meses e por um período mínimo de três anos.

3 — A invocação do disposto na alínea b) do artigo 1101.º obriga o senhorio, mediante acordo e em alternativa:

- Ao pagamento de todas as despesas e danos, patrimoniais e não patrimoniais, suportados pelo arrendatário, não podendo o valor da indemnização ser inferior ao de dois anos de renda;
- A garantir o realojamento do arrendatário no mesmo concelho, em condições análogas às que este já detinha;
- A assegurar o realojamento temporário do arrendatário no mesmo concelho com vista a permitir a reocupação do prédio, em condições análogas às que este já detinha.

4 — No caso do número anterior, na falta de acordo entre as partes aplica-se o disposto na alínea a).

5 — A indemnização devida pela denúncia deve ser paga no mês seguinte ao trânsito em julgado da decisão que a determine.

6 — Salvo caso de força maior, o não cumprimento do disposto no n.º 2, bem como o não início da obra no prazo de seis meses, torna o senhorio responsável por todas as despesas e demais danos, patrimoniais e não patrimoniais, ocasionados ao arrendatário, não podendo o valor da indemnização ser inferior ao de

dois anos de renda, e confere ao arrendatário o direito à reocupação do locado.

7 — Da denúncia não pode resultar uma duração total do contrato inferior a cinco anos.

8 — A denúncia do contrato para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos é objecto de legislação especial.

Artigo 1104.º

Confirmação da denúncia

No caso previsto na alínea c) do artigo 1101.º, a denúncia deve ser confirmada, sob pena de ineficácia, por comunicação com a antecedência máxima de 15 meses e mínima de um ano relativamente à data da sua efectivação.

DIVISÃO III

Transmissão

Artigo 1105.º

Comunicabilidade e transmissão em vida para o cônjuge

1 — Incidindo o arrendamento sobre casa de morada de família, o seu destino é, em caso de divórcio ou de separação judicial de pessoas e bens, decidido por acordo dos cônjuges, podendo estes optar pela transmissão ou pela concentração a favor de um deles.

2 — Na falta de acordo, cabe ao tribunal decidir, tendo em conta a necessidade de cada um, os interesses dos filhos e outros factores relevantes.

3 — A transferência ou a concentração acordadas e homologadas pelo juiz ou pelo conservador do registo civil ou a decisão judicial a elas relativa são notificadas oficiosamente ao senhorio.

Artigo 1106.º

Transmissão por morte

1 — O arrendamento para habitação não caduca por morte do arrendatário quando lhe sobreviva:

- a) Cônjuge com residência no locado ou pessoa que com o arrendatário vivesse no locado em união de facto e há mais de um ano;
- b) Pessoa que com ele residisse em economia comum e há mais de um ano.

2 — No caso referido no número anterior, a posição do arrendatário transmite-se, em igualdade de circunstâncias, sucessivamente para o cônjuge sobrevivente ou pessoa que, com o falecido, vivesse em união de facto, para o parente ou afim mais próximo ou de entre estes para o mais velho ou para o mais velho de entre as restantes pessoas que com ele residissem em economia comum há mais de um ano.

3 — A morte do arrendatário nos seis meses anteriores à data da cessação do contrato dá ao transmissário o direito de permanecer no local por período não inferior a seis meses a contar do decesso.

Artigo 1107.º

Comunicação

1 — Por morte do arrendatário, a transmissão do arrendamento, ou a sua concentração no cônjuge sobre-

vivo, deve ser comunicada ao senhorio, com cópia dos documentos comprovativos e no prazo de três meses a contar da ocorrência.

2 — A inobservância do disposto no número anterior obriga o transmissário faltoso a indemnizar por todos os danos derivados da omissão.

SUBSECÇÃO VIII

Disposições especiais do arrendamento para fins não habitacionais

Artigo 1108.º

Âmbito

As regras da presente subsecção aplicam-se aos arrendamentos urbanos para fins não habitacionais, bem como, com as necessárias adaptações e em conjunto com o regime geral da locação civil, aos arrendamentos rústicos não sujeitos a regimes especiais.

Artigo 1109.º

Locação de estabelecimento

1 — A transferência temporária e onerosa do gozo de um prédio ou de parte dele, em conjunto com a exploração de um estabelecimento comercial ou industrial nele instalado, rege-se pelas regras da presente subsecção, com as necessárias adaptações.

2 — A transferência temporária e onerosa de estabelecimento instalado em local arrendado não carece de autorização do senhorio, mas deve ser-lhe comunicada no prazo de um mês.

Artigo 1110.º

Duração, denúncia ou oposição à renovação

1 — As regras relativas à duração, denúncia e oposição à renovação dos contratos de arrendamento para fins não habitacionais são livremente estabelecidas pelas partes, aplicando-se, na falta de estipulação, o disposto quanto ao arrendamento para habitação.

2 — Na falta de estipulação, o contrato considera-se celebrado com prazo certo, pelo período de 10 anos, não podendo o arrendatário denunciá-lo com antecedência inferior a um ano.

Artigo 1111.º

Obras

1 — As regras relativas à responsabilidade pela realização das obras de conservação ordinária ou extraordinária, requeridas por lei ou pelo fim do contrato, são livremente estabelecidas pelas partes.

2 — Se as partes nada convencionarem, cabe ao senhorio executar as obras de conservação, considerando-se o arrendatário autorizado a realizar as obras exigidas por lei ou requeridas pelo fim do contrato.

Artigo 1112.º

Transmissão da posição do arrendatário

1 — É permitida a transmissão por acto entre vivos da posição do arrendatário, sem dependência da autorização do senhorio:

- a) No caso de trespasse de estabelecimento comercial ou industrial;

- b) A pessoa que no prédio arrendado continue a exercer a mesma profissão liberal, ou a sociedade profissional de objecto equivalente.

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 a transmissão vise o exercício, no prédio, de outro ramo de comércio ou indústria ou, de um modo geral, a sua afectação a outro destino.

3 — A transmissão deve ser celebrada por escrito e comunicada ao senhorio.

4 — O senhorio tem direito de preferência no trespasse por venda ou dação em cumprimento, salvo convenção em contrário.

5 — Quando, após a transmissão, seja dado outro destino ao prédio, ou o transmissário não continue o exercício da mesma profissão liberal, o senhorio pode resolver o contrato.

Artigo 1113.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 três meses, com cópia dos documentos comprovativos da ocorrência.

2 — É aplicável o disposto no artigo 1107.º, com as necessárias adaptações.

**MINISTÉRIO DAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS
E DO TRABALHO**

Decreto-Lei n.º 47/2006

de 27 de Fevereiro

O Decreto-Lei n.º 432/99, de 25 de Outubro, transpõe para a ordem jurídica interna a Directiva n.º 97/68/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de Dezembro, relativa a medidas contra a emissão de poluentes gasosos e de partículas pelos motores de combustão interna a instalar em máquinas móveis não rodoviárias.

Ficou, assim, estabelecido um sistema de controlo das emissões gasosas e partículas dos motores de ignição por compressão, designados por motores diesel, destinados a equipar determinadas máquinas móveis não rodoviárias.

Considerando que as emissões provenientes dos pequenos motores de ignição comandada, designados por motores a gasolina, instalados em máquinas móveis não rodoviárias contribuem de forma significativa para a degradação da qualidade do ar e reconhecendo a necessidade de proteger a saúde das pessoas, através da tomada de medidas contra a emissão de poluentes gasosos para promover a melhoria da qualidade do ar, o controlo das emissões gasosas foi alargado aos motores de ignição comandada, por via da Directiva n.º 2002/88/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 9 de Dezembro, que altera a Directiva n.º 97/68/CE.

O presente diploma transpõe para a ordem jurídica interna a Directiva n.º 2002/88/CE, no que se refere aos aspectos relacionados com os motores de ignição comandada, procedendo-se, posteriormente, à implementação das disposições relativas aos motores de ignição por compressão, bem como das que se verifiquem indispensáveis à coerência de todo o encadeamento legislativo na matéria.

Assim:

Nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

Artigo 1.º

Objecto

1 — O presente diploma define as condições de colocação no mercado de certos motores de combustão interna de ignição comandada, designados por motores a gasolina, destinados a equipar máquinas móveis não rodoviárias tendo em conta os valores limite estabelecidos para as emissões poluentes gasosas.

2 — Transpõe para a ordem jurídica interna a Directiva n.º 2002/88/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 9 de Dezembro, relativa às medidas contra a emissão de poluentes gasosos e de partículas pelos motores de combustão interna a instalar em máquinas móveis não rodoviárias, nomeadamente no que diz respeito aos motores de ignição comandada, designados por motores a gasolina.

Artigo 2.º

Definições

Para efeitos do presente diploma entende-se por:

- a) «Autoridade de homologação» a autoridade nacional competente responsável por todos os aspectos da homologação de um motor ou de uma família de motores, pela emissão e revogação dos certificados de homologação, pela ligação com as autoridades de homologação dos outros Estados membros e pela verificação das disposições tomadas pelo fabricante para assegurar a conformidade da produção;
- b) «Colocação no mercado» a acção de, pela primeira vez, tornar um motor disponível no mercado, mediante pagamento ou a título gratuito, com vista à sua distribuição e ou utilização na Comunidade;
- c) «Data de produção do motor» a data em que o motor foi submetido ao controlo final após ter saído da linha de produção, ficando o motor pronto para ser entregue ou armazenado;
- d) «Fabricante» a pessoa ou entidade responsável perante a autoridade de homologação por todos os aspectos do processo de homologação e por assegurar a conformidade da produção, não sendo essencial que essa pessoa ou entidade esteja directamente envolvida em todas as fases do fabrico do motor;
- e) «Família de motores» o conjunto de motores, agrupados por um fabricante, que, pela sua concepção, são susceptíveis de apresentar características semelhantes em termos de emissões de escape e que satisfazem os requisitos do presente diploma;