

ASSEMBLEIA NACIONAL

Lei n.º 101/VIII/2016

de 6 de Janeiro

Por mandato do Povo, a Assembleia Nacional decreta, nos termos da alínea b) do artigo 175º da Constituição, o seguinte:

Artigo 1.º

Objecto

É aprovado o regime geral do arrendamento urbano, anexo à presente lei, da qual faz parte integrante.

Artigo 2.º

Alteração ao Código Civil

São alterados os artigos 1024.º, 1048.º, 1118.º e 1120.º do Código Civil, que passam a ter a seguinte redacção:

“Artigo 1024.º

(...)

1. (...)

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.

Artigo 1048.º

(...)

1. 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 o direito, pague ou deposite ou consigne em depósito as somas devidas e a indemnização referida no número 1 do artigo 1041.º.

2. O locatário só pode fazer uso da faculdade referida no número anterior uma única vez em relação a cada contrato.

Artigo 1118.º

(...)

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. 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.

Artigo 1120.º

(...)

1. (...)

2. A cessão deve ser celebrada por escrito e comunicada ao senhorio.”

Artigo 3.º

Obrigações fiscais

1. Os contratos de arrendamento devem ser feitos em triplicado, sendo um exemplar para cada uma das partes, devendo o outro ser apresentado pelo senhorio à entidade fiscal competente para efeitos de tributação, no prazo de trinta dias, sob pena de infracção nos termos da legislação fiscal.

2. Em igual prazo previsto no número anterior, deve o senhorio comunicar à entidade fiscal competente a ocorrência de quaisquer alterações ao contrato de arrendamento.

Artigo 4.º

Revogação

São revogadas as disposições do Decreto n.º 43. 525, de 7 de Março de 1961, que regula o arrendamento dos prédios do Ultramar, as da Lei n.º 24/II/83, de 12 de Janeiro, as disposições dos artigos 1029.º e 1080.º a 1117.º do Código Civil, bem como a alínea m) do n.º 2 do artigo 80.º do Código do Notariado, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2010, de 29 de Março, e republicada a 24 de Maio de 2010.

Artigo 5.º

Remissões

As remissões para as disposições revogadas pelo artigo anterior, consideram-se feitas ao regime geral de arrendamento urbano aprovado pela presente lei.

Artigo 6.º

Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor no prazo de trinta dias a contar da data da sua publicação.

Aprovada em 11 de Dezembro de 2015.

O Presidente da Assembleia Nacional, *Basilio Mosso Ramos*

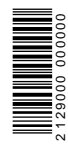
Promulgada em 23 de Dezembro de 2015.

Publique-se.

O Presidente da República, JORGE CARLOS DE ALMEIDA FONSECA

Assinada em 4 de Janeiro de 2016.

O Presidente da Assembleia Nacional, *Basilio Mosso Ramos*



2129000 000000

ANEXO

**REGIME GERAL
DO ARRENDAMENTO URBANO**

CAPÍTULO I

ARRENDAMENTO URBANO EM GERAL

Secção I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Arrendamento urbano

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

Artigo 2.º

Fim do contrato

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

2. Na falta de estipulação, o local arrendado pode ser utilizado no âmbito das suas aptidões, de acordo com a respectiva licença de utilização.

3. Faltando a licença de utilização, entende-se que 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 3.º

Arrendamentos mistos

1. Quando o arrendamento envolver uma parte rústica e uma parte urbana, é considerado urbano se as partes expressarem tal vontade.

2. Em caso de dúvida, atende-se ao fim principal do contrato e, subsidiariamente, ao montante mais elevado da renda que os contraentes tenham atribuído a cada uma delas.

3. Se dos critérios referidos nos números anteriores não resultar a natureza do arrendamento, presume-se rural.

Artigo 4.º

Pequenas obras lícitas

1. É lícito ao arrendatário realizar pequenas obras no prédio arrendado, quando elas se tornem necessárias para assegurar o seu conforto ou comodidade com prévio conhecimento do senhorio.

2. Salvo estipulação em contrário, as deteriorações referidas no número anterior devem ser reparadas pelo arrendatário antes da restituição do prédio.

Artigo 5.º

Normas aplicáveis

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

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, por período correspondente à ausência temporária deste, até ao máximo de um ano;
- d) Os subarrendamentos totais efectuados por período correspondente à ausência temporária do arrendatário, nos termos da alínea b) do número 2 do artigo 60º e com autorização escrita do senhorio;
- e) Os arrendamentos sujeitos a legislação especial.

Artigo 6.º

Aplicação subsidiária

1. Aos arrendamentos rústicos não sujeitos a regimes especiais e aos arrendamentos e subarrendamentos referidos nas alíneas a) a d) do número 2 do artigo anterior aplica-se o regime geral da locação civil, bem como o disposto nos artigos 2.º a 4.º, 24.º a 26.º, 47.º a 49.º, 75.º a 80.º, 82.º e 83.º da presente lei, com as devidas adaptações.

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

Secção II

Formalização

Artigo 7.º

Forma

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

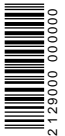
2. A inobservância da forma escrita pode ser suprida pela exibição do recibo de renda.

Artigo 8.º

Conteúdo do contrato de arrendamento

1. No contrato de arrendamento urbano devem constar os seguintes elementos:

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



2 129000 000000

2. Sempre que o objecto ou o fim do contrato de arrendamento urbano o justifiquem, podem ser ainda mencionados:

- a) O número de inscrição na matriz predial;
- b) A identificação dos locais de uso privativo do arrendatário, dos de uso comum a que ele tenha acesso e dos anexos que sejam arrendados com o objecto principal do contrato;
- c) A existência da licença de utilização, o seu número, a data e a entidade emitente;
- d) O prazo;
- e) A existência de regulamento da propriedade horizontal, se o houver;
- f) Qualquer outra cláusula permitida por lei e pretendida pelas partes, directamente ou por remissão, para regulamento anexo.

3. Pode ser acordado pelas partes o estabelecimento de uma cláusula penal com o montante pré-determinado, não podendo ultrapassar o valor equivalente a dois meses de renda, a título de incumprimento do contrato.

4. Os regulamentos referidos nas alíneas e) e f) do número 2 devem ser anexados ao contrato e assinados pelas partes.

5. Salvo o disposto no artigo seguinte, a falta de algum dos elementos referidos nos números 1 e 2 não determina a invalidade ou a ineficácia do contrato, desde que possam ser supridas nos termos gerais.

6. O senhorio pode, no momento da celebração do contrato de arrendamento, solicitar ao arrendatário informações comprovativas do rendimento e do seu respectivo agregado familiar para efeitos de verificação da capacidade de sustentar o contrato de arrendamento.

Artigo 9.º

Licença de utilização

1. Só podem ser objecto de arrendamento urbano os edifícios ou suas fracções cuja aptidão para a finalidade prevista no contrato seja atestada pela licença de utilização, passada pela entidade municipal competente.

2. Quando as partes aleguem urgência na celebração do contrato, a licença referida no número anterior pode ser substituída por documento comprovativo de a mesma ter sido requerida, até à sua efectiva obtenção.

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

4. O incumprimento do disposto nos números 1 a 3, por causa imputável ao senhorio, determina a sujeição do mesmo a uma coima não inferior a cinco meses de renda, observados os limites legais, salvo quando a falta de licença se fique a dever a atraso que não lhe seja imputável.

5. Na situação prevista no número anterior, o arrendatário pode resolver o contrato, com direito a indemnização nos termos gerais, ou requerer a notificação do senhorio para a realização das obras necessárias para a obtenção da licença de utilização.

6. Sendo as obras executadas pelo arrendatário, este tem direito ao reembolso do montante despendido nos termos do artigo 20.º, sem prejuízo do estipulado no número 3 do artigo 18.º.

7. O arrendamento não habitacional de locais licenciados apenas para habitação é nulo, sem prejuízo, sendo esse o caso, da aplicação da sanção prevista no número 4 e do direito do arrendatário à indemnização.

Secção III

Prazo e tipicidade de contrato

Subsecção I

Prazo de arrendamento urbano

Artigo 10.º

Prazo supletivo

O prazo do arrendamento urbano é de seis meses, se outro não for determinado por lei ou convencionado pelas partes.

Artigo 11.º

Renovação tácita

Findo o prazo referido no artigo anterior, sem que as partes nada manifestem relativamente à cessação do contrato de arrendamento, este renova-se pelo período de três anos, aplicando-se o disposto nos artigos seguintes sobre o contrato com duração limitada.

Subsecção II

Contratos de duração limitada

Artigo 12.º

Estipulação de prazo efectivo

1. As partes podem estipular um prazo para a duração efectiva do arrendamento urbano para habitação desde que a respectiva cláusula seja inserida no contrato de arrendamento, assinado pelas partes.

2. O prazo referido no número anterior não pode, contudo, ser inferior a três anos nem superior a vinte anos.

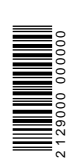
3. O contrato de duração limitada renova-se automaticamente no fim do prazo e por períodos mínimos de três anos, se outro não estiver especialmente previsto e quando não seja denunciado por qualquer das partes, não podendo, contudo, cada uma das renovações exceder o período de dez anos.

4. Exceptuam-se do disposto nos números 2 e 3, os contratos para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios.

Artigo 13.º

Oposição à renovação e denúncia

1. O senhorio pode opor-se à renovação automática mediante comunicação escrita ao arrendatário ou



mediante a notificação judicial avulsa com a antecedência não inferior a seis meses relativamente ao fim do prazo do contrato ou da sua renovação.

2. O arrendatário pode obstar à renovação automática, bem como, denunciar o contrato, a todo o tempo mediante comunicação escrita ao senhorio, com a antecedência mínima de noventa dias relativamente ao termo do prazo do contrato ou da sua renovação.

3. Tendo o contrato renovado automaticamente, após seis meses da respectiva duração efectiva, o arrendatário tem a faculdade de denunciar o contrato mediante a comunicação escrita ao senhorio com a antecedência mínima de noventa dias do termo pretendido.

4. O disposto nos números anteriores não confere o direito a qualquer indemnização.

5. A inobservância dos prazos previstos nos números 1, 2 e 3 não impede a cessação do contrato, mas obriga ao pagamento do montante da renda correspondente ao período do pré-aviso em falta.

Artigo 14.º

Desocupação do local arrendado

1. Quando tiverem sido cumpridos os prazos legais para a comunicação da cessação do contrato de arrendamento e o arrendatário não desocupar o local arrendado de forma voluntária, o senhorio pode intentar a respectiva acção de despejo, nos termos da lei processual civil;

2. O processo relativo à acção do despejo tem carácter urgente.

Secção IV

Obras

Artigo 15.º

Tipos de obras

1. Nos prédios urbanos, e para efeitos da presente lei, podem ter lugar obras de conservação ordinária, obras de conservação extraordinária e obras de beneficiação.

2. São obras de conservação ordinária:

a) As reparações necessárias do prédio e suas dependências;

b) As obras indispensáveis destinadas a manter o prédio nas condições requeridas pelo fim do contrato, sem as quais não é possível a celebração do contrato, desde que actuais à respectiva data da celebração do mesmo;

c) As obras impostas pela lei, pela Câmara Municipal ou pela entidade gestora de reabilitação urbana, visando conferir ao prédio as características apresentadas no momento da concessão da licença de utilização.

3. São obras de conservação extraordinária as determinadas por defeito de construção do prédio ou por circunstância de força maior.

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

Artigo 16.º

Obras de conservação ordinária

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

2. A realização das obras referidas no número anterior dá lugar à actualização das rendas regulada nos artigos 36.º e 37.º.

Artigo 17.º

Obras de conservação extraordinária e de beneficiação

1. As obras de conservação extraordinária e de beneficiação ficam a cargo do senhorio quando a sua execução lhe seja ordenada pela câmara municipal competente ou pela entidade gestora de reabilitação urbana.

2. As obras de beneficiação para a comodidade e conforto do arrendatário devem ser suportadas pelo mesmo, sem prejuízo do disposto no número 3 do artigo 19.º.

3. A realização das obras referidas no número 1 dá lugar à actualização das rendas nos termos previstos no artigo 36.º.

Artigo 18.º

Acordo quanto à execução de obras

1. As partes podem convencionar, por escrito e discriminadamente, que quaisquer obras previstas no artigo 15.º fiquem, total ou parcialmente, a cargo do arrendatário.

2. A realização de obras determinadas pelas entidades previstas na alínea c) do número 2 do artigo 15.º, quando suportadas pelo arrendatário, carece da autorização do senhorio.

3. Salvo cláusula em contrário, no caso de obras licitamente realizadas pelo arrendatário, este tem direito a uma indemnização devida pelo senhorio, no final do contrato, aplicando-se as regras de benfeitorias efectuadas por possuidor de boa-fé.

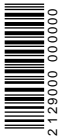
Artigo 19.º

Execução administrativa

1. A câmara municipal competente ou a entidade gestora de reabilitação urbana pode notificar o senhorio para a realização das obras de conservação ou de beneficiação, fixando-lhe um prazo para a sua execução.

2. O senhorio deve informar o arrendatário, no prazo de cinco dias úteis, sobre a notificação e o prazo estipulado pelas autoridades administrativas para a execução das obras.

3. Se o senhorio, notificado nos termos do número 1, não executar as obras de conservação ou de beneficiação no prazo fixado, pode a câmara municipal ou a entidade gestora, por sua iniciativa ou a requerimento do arrendatário, precedendo vistoria, tomar posse administrativa do prédio e mandar proceder à execução imediata das obras, em conformidade com o estabelecido no regulamento geral da construção e habitação urbana.



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

5. Se estiver algum arrendamento em curso, pode ser determinado pela câmara municipal ou pela entidade gestora que o montante correspondentes a 70% das rendas devidas pelo arrendatário ao senhorio seja pago directamente nos seus serviços ou depositadas na conta bancária por elas indicadas.

Artigo 20.º

Execução pelo arrendatário

1. As obras determinadas pela câmara municipal ou pela entidade gestora podem ser realizadas pelo arrendatário, se este último manifestar interesse imediato de responsabilização ou se no prazo de sessenta dias a contar do termo do prazo de execução das obras, não se der o início das obras nem pelo senhorio nem pelas autoridades administrativas.

2. A realização de obras pelo arrendatário carece, para além de autorização do senhorio nos termos do número 2 do artigo 18.º, do orçamento constando a discriminação das obras necessárias a executar e o respectivo custo.

3. Em caso de contestação do orçamento referido no número anterior, o arrendatário deve obter previamente, junto da câmara municipal ou da entidade gestora de reabilitação urbana, a sua aprovação, a comunicar ao senhorio por escrito.

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

Artigo 21.º

Cobrança coerciva

Em caso de falta de pagamento voluntário das despesas implicadas pela execução administrativa referida no artigo 19.º é correspondentemente aplicável o disposto na legislação que estabelece o regime de reabilitação urbana.

Artigo 22.º

Reembolso do arrendatário

Caso o arrendatário, quando autorizado pelo senhorio, não obtenha o reembolso voluntário das despesas, apenas é obrigado a pagar ao senhorio 30% da renda vigente à data da execução das obras, enquanto não estiver integralmente reembolsado das despesas efectuadas e respectivos juros, sem prejuízo do estabelecido no número 3 do artigo 18.º.

Artigo 23.º

Desocupação do prédio para obras

1. A desocupação total do prédio ocasionada por obras coercivas obriga ao realojamento temporário do arrendatário, a expensas do senhorio, em condições análogas às que este já detinha salvo acordo entre as partes.

2. No caso referido na parte final do número anterior podem as partes suspender o contrato de arrendamento pelo período que for acordado.

3. O disposto no número anterior não prejudica o direito de preferência na reocupação do imóvel, quando as obras forem concluídas, mediante a celebração de um novo contrato de arrendamento.

Secção V

Renda

Subsecção I

Disposições gerais

Artigo 24.º

Fixação

A renda consiste numa prestação pecuniária devida pelo arrendatário ao senhorio como contrapartida, a qual deve ser fixada em escudos cabo-verdianos.

Artigo 25.º

Vencimento

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

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

Artigo 26.º

Antecipação de rendas

1. As partes podem estipular, no contrato de arrendamento, a antecipação de rendas.

2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o senhorio pode exigir do arrendatário o montante equivalente a um mês de renda a título de caução, sendo-lhe devolvido no termo do contrato, salvo se for utilizado para efectuar as reparações necessárias por causa imputável ao arrendatário, aquando da restituição do imóvel.

3. A título de caução pode ser entregue ao senhorio, em vez do montante referido no número anterior, um documento comprovativo do seguro de caução emitido por entidade seguradora.

Subsecção II

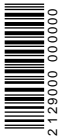
Depósito de rendas

Artigo 27.º

Depósito

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

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



Artigo 28.º

Termos do depósito

1. O depósito é feito no estabelecimento bancário legalmente encarregado do recebimento dos depósitos dos preparos e das custas judiciais, mediante a apresentação de uma declaração escrita e em duplicado, assinado pelo arrendatário ou por outrem, em seu nome, e do qual constem:

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

2. Um dos exemplares da declaração referida no número anterior fica em poder do estabelecimento bancário, ficando o outro na posse do depositante, com o lançamento de ter sido efectuado o depósito.

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

Artigo 29.º

Notificação do senhorio

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

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

Artigo 30.º

Depósitos posteriores

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

2. Os depósitos posteriores referidos no número anterior são considerados dependência e consequência do depósito inicial, valendo quanto a eles o que for decidido em relação a este.

3. Os documentos dos depósitos sucessivos devem ser juntos ao processo a que foi junto o documento do depósito inicial e, caso o processo tiver subido em recurso, podem ser apresentados na primeira instância, ainda que não tenha ficado translado.

Artigo 31.º

Impugnação do depósito

1. Quando o senhorio não pretenda obter o despejo, a impugnação do depósito deve ocorrer no prazo de dez dias, a contar da notificação, seguindo-se, depois, o disposto na lei processual civil sobre a impugnação da consignação em depósito.

2. Quando o senhorio pretenda resolver o contrato por não pagamento de renda, a impugnação deve, no entanto, ser efectuada em acção de despejo a intentar no prazo de dez dias contados da notificação do depósito.

3. Se a acção já estiver pendente, o senhorio impugna o depósito na resposta à contestação ou no prazo de cinco dias contados da notificação, sempre que esta ocorra depois da contestação.

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

Artigo 32.º

Levantamento do depósito pelo senhorio

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

2. O escrito referido no número anterior é assinado pelo senhorio ou pelo seu representante.

Artigo 33.º

Levantamento de depósito impugnado

O depósito impugnado só pode ser levantado depois de julgada definitivamente a impugnação e de harmonia com a decisão judicial.

Artigo 34.º

Falsidade da declaração do depósito

Quando a declaração referida no artigo 32.º seja falsa, a impugnação fica sem efeito e o declarante incorre em multa equivalente ao dobro da quantia depositada.

Subsecção III

Actualização de rendas

Artigo 35.º

Regra geral

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

Artigo 36.º

Casos de actualização

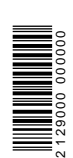
As rendas podem ser actualizadas nos casos seguintes:

- a) Havendo convenção expressa das partes, devendo constar do contrato de arrendamento;
- b) Findo cada um dos períodos previstos para a cessação do contrato de arrendamento;
- c) Em função de obras de conservação ou beneficiação, nos termos dos artigos 40.º e 41.º, salvo quando possam ser exigidas a terceiros.

Artigo 37.º

Valor de actualização

Na falta de acordo das partes quanto ao valor da actualização de rendas, a sua fixação tem por base o



cúmulo das taxas de inflação verificadas entre o momento de fixação da renda ou da última actualização e a data nova de actualização, a serem consultadas no sítio da internet do Instituto Nacional de Estatística (INE).

Artigo 38.º

Nova renda

1. O senhorio interessado na actualização da renda, nos termos do artigo 36.º, deve comunicar por escrito ao arrendatário, com a antecedência mínima de trinta dias, o novo montante e os elementos relevantes utilizados no seu cálculo.

2. A nova renda considera-se aceite quando o arrendatário não discorde nos termos e no prazo previstos no artigo seguinte.

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

Artigo 39.º

Recusa pelo arrendatário

1. O arrendatário pode recusar a nova renda indicada nos termos do número 1 do artigo anterior, 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 quinze 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 dirigido e enviada no prazo de quinze dias contados da recepção da comunicação de recusa.

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

Subsecção IV

Actualização por obras

Artigo 40.º

Disposição geral

1. Salvo convenção em contrário, quando, por força de lei ou decisão administrativa local, o senhorio realize no prédio obras de conservação ordinária ou extraordinária ou de beneficiação necessárias para a concessão de licença de utilização, pode o mesmo exigir do arrendatário um aumento de renda proporcional, correspondente a 5% da quantia despendida.

2. A renda actualizada nos termos do número anterior é exigível no mês subsequente ao da conclusão das obras.

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

4. A actualização da renda por obras de conservação ordinária prevista na alínea a) do número 1 do artigo 15º,

aplica-se somente aos arrendatários que se mantenham no local arrendado por período igual ou superior a seis anos nessa qualidade, considerando-se também para este efeito como tendo a qualidade de arrendatário a pessoa a quem tal posição se transfira por força dos artigos 79.º e 80.º, contando-se o decurso do tempo de que o transmitente já beneficiasse.

Artigo 41.º

Obras realizadas por acordo das partes

1. Quando as obras sejam realizadas por acordo das partes, pode ser livremente convencionada a actualização da correspondente renda.

2. A nova renda acordada em virtude das obras realizadas, com indicação dos correspondentes custos, deve constar de aditamento escrito ao contrato de arrendamento.

Secção VI

Responsabilidade pelos encargos e despesas

Subsecção I

Encargos e despesas em geral

Artigo 42.º

Princípio geral

1. As partes podem estipular, no contrato, a responsabilidade pelos encargos e despesas correntes do arrendado.

2. Na falta de cláusula expressa referida no número anterior, os encargos e despesas correntes relativos ao local arrendado, correm por conta do arrendatário.

3. No caso de fixação de uma quantia mensal por conta dos encargos e despesas correntes, o reajuste é feito sempre que aqueles o justifiquem.

Artigo 43.º

Fornecimento de serviços

Salvo convenção escrita em contrário, é da responsabilidade do arrendatário o pagamento do fornecimento de serviços no arrendado.

Subsecção II

Partes comuns

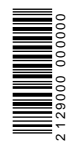
Artigo 44.º

Encargos de fruição de partes comuns

1. 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.

2. O disposto no número anterior deve, sob pena de nulidade:

a) Constar do contrato de arrendamento ou de um aditamento, também escrito, e assinado pelo arrendatário;



2129000 000000

b) Reportar-se a edifícios cujas fracções autónomas se encontrem nas condições referidas no artigo 1398.º do Código Civil, devidamente constituídos em propriedade horizontal;

c) Especificar, dentro dos limites do artigo 1407.º do Código Civil, quais os encargos a cargo do arrendatário.

3. A nulidade decorrente da inobservância do disposto no número anterior, não importa a invalidade das restantes cláusulas do contrato.

Artigo 45.º

Especificação

1. A especificação das despesas e dos encargos deve ser feita directamente ou por remissão para regulamento anexo ao contrato de arrendamento, nos termos do número 4 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, os elementos 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 reajustes nos termos definidos no contrato de arrendamento.

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

Artigo 46.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 em simultâneo com a renda subsequente.

Secção VII

Subarrendamento

Artigo 47.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 48.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 49.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.

Secção VIII

Direito de preferência

Artigo 50.º

Direito de preferência do arrendatário

1. O arrendatário de prédio urbano ou de sua fracção autónoma tem o direito de preferência:

a) Na compra e venda ou na dação em cumprimento do local arrendado há mais de dois anos;

b) Na celebração de novo contrato de arrendamento, em caso de caducidade do contrato por cessação do seu direito ou em caso de reocupação posterior à execução de obras coercivas.

2. No caso da alínea a) do número anterior, sendo dois ou mais os preferentes, abre-se entre eles licitação, revertendo o excesso para o alienante.

Artigo 51.º

Gradação

O direito de preferência do arrendatário é graduado imediatamente acima do direito de preferência conferido ao proprietário do solo pelo artigo 1518.º do Código Civil.

Artigo 52.º

Regime

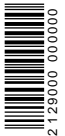
Ao direito de preferência do arrendatário é aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 416.º a 418.º e 1393.º do Código Civil.

Artigo 53.º

Reversão do direito de preferência

1. Quando o arrendatário decline a realização de obras coercivas previstas no artigo 20.º e estas sejam executadas pela câmara municipal competente ou pela entidade gestora de reabilitação urbana, o direito de preferência reverte para estas entidades no caso de venda ou dação em cumprimento do imóvel que tenha sido objecto de obras coercivas.

2. No caso de arrendamento forçado ou de venda forçada do imóvel pelas entidades referidas no número anterior, o arrendatário mantém o seu direito de preferência, podendo exercê-lo nos termos gerais.



2129000 000000

Secção IX

Artigo 60.º

Cessaçao do contrato de arrendamento

Casos de resoluçao pelo senhorio

Subsecção I

Disposicoes comuns

Artigo 54.º

Formas de cessação

O contrato de arrendamento urbano pode cessar por:

- a) Revogação por acordo entre as partes;
- b) Resoluçao;
- c) Caducidade;
- d) Denúncia;
- e) Outras causas previstas na lei.

Artigo 55.º

Imperatividade

O disposto na presente lei sobre a resoluçao, a caducidade e a denúncia do arrendamento tem natureza imperativa, salvo disposicoes legais em contrário.

Artigo 56.º

Meios para a cessação do arrendamento

1. A cessação do contrato de arrendamento opera por interpelaçao dirigida à outra parte, pela forma e prazo previstos na lei.

2. Para a cessação do contrato de arrendamento ou para a sua efectivaçao, o senhorio dispõe ainda, quando necessário, da acçao de despejo.

Artigo 57.º

Efeitos da cessação do contrato de arrendamento

A cessação do contrato de arrendamento torna imediatamente exigível a desocupaçao do local arrendado e à sua restituicoes ao senhorio, em bom estado de conservaçao, cabendo ao arrendatário efectuar as reparaçoes sob a sua responsabilidade, salvo convençao das partes ou disposicoes legais em contrário.

Subsecção II

Cessaçao por acordo das partes

Artigo 58.º

Revogação por acordo das partes

1. As partes podem, a todo o tempo, mediante acordo neste sentido, revogar o contrato de arrendamento.

2. O acordo referido no número anterior deve revestir a forma escrita, sempre que não seja imediatamente executado ou sempre que contenha cláusulas compensatórias ou acessórias.

Subsecção III

Resoluçao

Artigo 59.º

Resoluçao do contrato de arrendamento

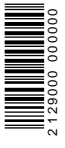
O arrendatário pode resolver o contrato no caso previsto no número 2 do artigo 23.º ou com base em incumprimento pela outra parte, nos termos gerais de direito.

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

- a) Não pagar a renda por período superior a dois meses, 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) Se fizer no prédio, sem consentimento escrito do senhorio, obras que alterem substancialmente a sua estrutura externa ou a disposicoes interna das suas divisões, ou praticar actos que nele causem deteriorações consideráveis, igualmente não consentidas e que não possam justificar-se nos termos do artigo 1043.º do Código Civil ou do artigo 4.º da presente lei;
- e) Dar hospedagem a mais de três pessoas das mencionadas no número 3 do artigo 77.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 posicoes 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) Manter 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) Conservar o prédio desabitado por mais de um ano ou, sendo o prédio destinado a habitaçao, não tiver nele residência permanente, habite ou não outra casa, própria ou alheia.

2. Não tem aplicaçao 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 comissao de serviço público, civil ou militar por tempo determinado;
- c) Se permanecerem no prédio os familiares do arrendatário.



2 129000 000000

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

Artigo 61.º

Caducidade do direito de pedir a resolução

1. A resolução deve ser efectivada no 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 de caducidade previsto no número anterior conta-se a partir da data em que o facto tiver cessado.

Subsecção IV

Caducidade do contrato de arrendamento

Artigo 62.º

Caducidade

1. O contrato de arrendamento caduca nos casos fixados pelo artigo 1051.º do Código Civil, sem prejuízo do disposto quanto aos regimes especiais.

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.

Artigo 63.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 seguintes termos:

- a) Montante correspondente a 20% do valor do prédio ou parte do prédio ocupada pelo arrendatário, caso a ocupação tiver a duração igual ou superior a cinco anos;
- b) Montante equivalente a 15% do valor do prédio ou parte do prédio ocupada pelo arrendatário, caso a ocupação tiver a duração igual ou superior a três anos;
- c) Montante equivalente a 10% do valor do prédio ou parte do prédio ocupada pelo arrendatário, caso a ocupação tiver a duração igual ou superior a um ano;
- d) Por fim, caso a ocupação tiver a duração inferior a um ano, limita-se ao valor das obras efectuadas pelo arrendatário.

Subsecção V

Denúncia do contrato de arrendamento

Artigo 64.º

Denúncia

1. O arrendatário pode impedir a renovação automática do contrato, procedendo à denúncia regulada no

artigo 1055.º do Código Civil, sem prejuízo do disposto na presente Lei relativamente aos contratos de arrendamento de duração limitada.

2. A denúncia do contrato de arrendamento pelo senhorio só é possível pela forma e nos casos previstos na lei.

Artigo 65.º

Casos de denúncia pelo senhorio

1. O senhorio pode denunciar o contrato de arrendamento, no termo do prazo ou da sua 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 nele construir novos edifícios de forma a 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 66.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 houver a decisão judicial.

Artigo 67.º

Denúncia para habitação

1. O direito de denúncia para habitação própria do senhorio ou seus descendentes directos depende, em relação a ele, da verificação dos seguintes requisitos:

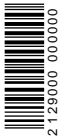
- a) Ser proprietário, comproprietário ou usufrutuário do prédio há mais de cinco-anos, ou, independentemente deste prazo, se o tiver adquirido por sucessão;
- b) Não ter, há mais de um ano, na respectiva localidade, casa própria ou arrendada;
- c) Não ter usado ainda desta faculdade.

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 68.º

Indemnização e reocupação do prédio

Em caso de denuncia pelo senhorio, desocupado o prédio, o mesmo, ou qualquer membro do seu agregado familiar, 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 um ano e bem assim se ele não tiver feito, dentro desse mesmo prazo, a obra justificativa da denúncia, o arrendatário



despedido tem direito, à indemnização 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 69.º

Denúncia para aumento da capacidade do prédio

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

Secção X

Interpelação para a cessação do arrendamento

Artigo 70.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 carta registada com aviso de recepção, bilhete postal em duplicado ou correio electrónico, 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 em que se considere despedido ou declaração equivalente.

Artigo 71.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 restituição 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 das catorze horas às dezassete horas.

Secção XI

Acção de despejo

Artigo 72.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 73.º

Tramitação

A acção de despejo segue a tramitação prevista no Código de Processo Civil.

Artigo 74.º

Suspensão de despejo

No decurso da acção de despejo pode haver suspensão de sua execução com os fundamentos e dentro do prazo estipulados na lei processual civil.

CAPÍTULO II

Arrendamento urbano para habitação

Secção I

Disposições gerais

Artigo 75.º

Imóveis mobilados e acessórios

O arrendamento de imóveis mobilados e seus acessórios, presume-se unitário, dando origem a uma única renda.

Artigo 76.º

Indústrias domésticas

1. No uso residencial de prédio arrendado é admissível 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 número 3 do artigo 1040.º do Código Civil.

Artigo 77.º

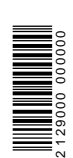
Pessoas que podem residir no prédio

1. Salvo cláusula em contrário, 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.

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

Transmissão do direito do arrendatário

Artigo 78.º

Comunicabilidade do arrendamento

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

2. O disposto no número anterior comunica-se ainda à pessoa com quem o arrendatário viva em união de facto, desde que reconhecível.

Artigo 79.º

Transmissão por divórcio ou cessação de união de facto

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, 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.

5. O disposto neste artigo é aplicável, com as necessárias adaptações, ao regime da cessação da união de facto.

Artigo 80.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:

- a) Cônjuge não separado judicialmente de pessoas e bens ou de facto;
- b) Parentes ou afins na linha recta que com ele vivessem, pelo menos, há um ano;
- c) Pessoa que com ele viva em união de facto reconhecível.

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

- a) Cônjuge sobrevivente;
- b) Pessoa que com ele viva em união de facto reconhecível;
- c) 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 de parentes ou afins também se verifica por morte do cônjuge sobrevivente quando, nos termos deste artigo, a este tenha sido transmitido o direito ao arrendamento.

Artigo 81.º

Excepção

O direito à transmissão previsto no artigo anterior não se verifica se o titular desse direito tiver residência na respectiva localidade, à data de morte do primitivo arrendatário.

Artigo 82.º

Renúncia

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

Artigo 83.º

Comunicação ao senhorio

1. O transmissário não renunciante deve comunicar ao senhorio, por carta registada com aviso de recepção, a morte do primitivo arrendatário ou do cônjuge sobrevivente, enviada nos cento e oitenta 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.

Artigo 84.º

Não cumprimento de prazos

O não cumprimento dos prazos fixados nesta secção importa a caducidade do direito.

CAPÍTULO III

Arrendamento para fins não habitacionais

Artigo 85.º

Noção

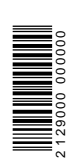
Considera-se realizado para comércio ou indústria o arrendamento de prédios ou partes de prédios urbanos ou rústicos tomados para fins não habitacionais e directamente relacionado com uma actividade comercial ou industrial.

Artigo 86.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 número 2 do artigo 89.º, o contrato passa a ser havido como arrendamento do prédio.



3. A cessão de exploração do estabelecimento comercial deve constar de documento escrito, sob pena de nulidade, obrigando o arrendatário à restituição do imóvel arrendado.

Artigo 87.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 sessenta dias.

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

3. O sucessor do 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 88.º

Cessação por caducidade ou por denúncia do senhorio

1. Salvo no caso de perda da coisa ou no caso previsto no número 3 do artigo anterior, se o arrendamento cessar por motivo de caducidade ou por denúncia do senhorio, o arrendatário tem direito, 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.

Artigo 89.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. 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.

Artigo 90.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 1393.º do Código Civil.

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

Artigo 91.º

Duração, denúncia ou oposição à renovação

1. As partes podem convencionar livremente os prazos de duração, denúncia ou oposição à renovação, desde que a respectiva cláusula seja inequivocamente prevista no contrato de arrendamento, assinado pelas partes.

2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o contrato presume-se de duração limitada, pelo período de dez anos, sendo vedado ao arrendatário denunciá-lo antes de decorrido um ano de vigência.

Artigo 92.º

Actualização de rendas

Nos contratos de arrendamento para o exercício de comércio ou indústria em que haja sido estipulado um prazo de duração efectiva superior a cinco anos e, bem assim, quando não haja sido convencionado qualquer prazo, as partes podem estabelecer o regime de actualização das rendas, seja no próprio contrato, seja em documento posterior, devendo neste último caso ser anexado ao próprio contrato de arrendamento.

Artigo 93.º

Regime das obras

Aos arrendamentos para fins não habitacionais são aplicáveis as disposições dos artigos 15.º a 18.º, 20.º e 22.º da presente lei.

CAPÍTULO IV

ARRENDAMENTO PARA O EXERCÍCIO DE PROFISSÕES LIBERAIS

Artigo 94.º

Remissão

É aplicável aos arrendamentos para o exercício de profissões liberais o disposto nos artigos 87.º, 88.º, 91.º, 92.º e 93.º da presente Lei, com as necessárias adaptações.

Artigo 95.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 da posição do arrendatário deve ser celebrada por escrito, sob pena de nulidade, obrigando o arrendatário à restituição do imóvel arrendado.

O Presidente da Assembleia Nacional, *Basilio Mosso Ramos*

