

Decreto 5.411, de 17 de Abril de 1919

Os Ministros de todas as Repartições o façam publicar. Paços do Governo da República, 14 de Abril de 1919. — *(Seguem as assinaturas do Presidente da República e dos Secretários de Estado).*

(D. do G. de 14 de Abril de 1919, 1.ª Série, n.º 77).

Decreto n.º 5:411 de 17 de Abril de 1919

Inserer várias disposições sobre arrendamentos de prédios rústicos e urbanos.

Sendo necessário reunir num só diploma toda a legislação referente ao arrendamento de prédios rústicos e urbanos, e bem assim dar satisfação às reclamações que junto do Governo tem sido feitas:

Em nome da Nação, o Governo da República Portuguesa decreta, e eu promulgo, para valer como lei, o seguinte:

Arrendamento de prédios rústicos e urbanos

CAPÍTULO I

Do contrato de arrendamento

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 1.º Dá-se o contrato de arrendamento quando alguém transfere a outrem, por certo tempo e mediante determinada retribuição, o uso e fruição de uma coisa imóvel.

§ 1.º Entende-se por prédio urbano o edificio encorporado no solo e o terreno que lhe sirva de logradouro e que não seja de valor superior; e por prédio rústico o solo ou terreno que não faz parte dum prédio urbano, e os edificios que nele estejam encorporados e que não sejam de valor superior.

§ 2.º O valor a que se refere o parágrafo antecedente será o que constar da matriz, e na falta ou insuficiência desta determinar-se há pela renda que os pactuantes, neste caso, são obrigados a atribuir à parte urbana.

§ 3.º Quando, na falta ou insuficiência da matriz, os pactuantes não cumprirem o disposto no parágrafo antecedente, será o valor da parte rústica fixado por meio de avaliação.

Art. 2.º É lícito às partes celebrar os contratos de arrendamento com as condições e cláusulas que lhes parecer, salvas as reservas constantes desta lei.

Art. 3.º Considerar-se não nulas e de nenhum efeito quaisquer cláusulas insertas, de futuro, nos contratos de arrendamento, que contrariem ou inutilizem as garantias que nesta lei se concedem aos senhorios, arrendatários e sublocatários.

Art. 4.º Podem dar de arrendamento todos os que podem contratar e dispor do uso e fruição do prédio.

Art. 5.º O comproprietário de prédio indiviso não pode todavia dá-lo de arrendamento sem consentimento dos outros proprietários.

Art. 6.º Quando o prédio indiviso esteja encabeçado em algum dos comproprietários, como possessor, na conformidade do artigo 2190.º e seus parágrafos do Código Civil, só o mesmo possessor é competente para o dar de arrendamento.

§ único. Qualquer dos comproprietários pode exigir que o arrendamento se faça em hasta pública, se estes por maioria não resolverem que seja ou continue a ser feito particularmente.

Art. 7.º Podem tomar de arrendamento todos os que podem contratar, salvas as seguintes excepções:

1.º É defeso aos magistrados, juizes e quaisquer outros empregados públicos tomar de arrendamento, quer por si quer por interposta pessoa, quaisquer bens postos em locação pelo tribunal, juízo ou repartição onde exercem a magistratura, jurisdição ou emprego.

2.º É defeso aos membros de qualquer estabelecimento público tomar de arrendamento, por si ou por interposta pessoa, quaisquer bens pertencentes ao dito estabelecimento.

Art. 8.º Para os efeitos do artigo antecedente, entende-se que o arrendamento é tomado por interposta pessoas nos casos seguintes:

1.º Quando é feito pela consorte do inibido ou de pessoa de quem este seja herdeiro presumido.

2.º Quando é tomado por terceiro, de acôrdo com o inibido, com o fim de transmitir o este o direito de arrendamento.

Art. 9.º Os administradores dos bens dotais e os usufructuários ou fidei-comisários não podem dar de arrendamento, por tempo que exceda a sua administração, usufruto ou fidei-comisso.

Art. 10.º O cônjuge administrador dos bens do casal pode, sem outorga do outro cônjuge, dar ou tomar bens de arrendamento quando este não seja sujeito a registro.

Art. 11.º Nos arrendamentos de prédios de menores ou interditos observar-se há o disposto nos artigos 243.º n.º 6.º, 263.º, 264.º, 265.º e 266.º do Código Civil.

Art. 12.º Nos arrendamentos de prédios do Estado ou de quaisquer estabelecimentos públicos, ou em que este seja arrendatário, observar-se há o determinado na legislação administrativa.

Art. 13.º Nos arrendamentos de prédios penhorados observar-se há o disposto nos artigos 827.º e 828.º do Código do Processo Civil.

Art. 14.º O foreiro ou censuário que queira dar de arrendamento o prédio ou parte do prédio por mais de dez anos, será obrigado a oferecer a opção ao senhorio directo ou consulista.

SECÇÃO II

Direitos e obrigações de senhorios e inquilinos

Art. 15.º O senhorio é obrigado:

1.º A entregar ao arrendatário o prédio arrendado com as suas pertenças e em estado de prestar o uso para que foi destinado;

2.º Em 1.º conservar o prédio arrendado no mesmo estado durante o arrendamento;

3.º Em 2.º não estorvar, nem embaraçar, por qualquer forma, o uso do prédio arrendado, a não ser por causa de reparos urgentes e indispensáveis; neste caso, porém, poderá o arrendatário exigir indemnização do prejuízo que padecer por não poder servir-se do prédio até o fim do prazo do arrendamento;

4.º A assegurar o uso do prédio arrendado contra os embaraços e turbações provenientes do direito que algum terceiro tenha com relação ao prédio, mas não contra os embaraços e turbações nascidas de mero facto de terceiro;

5.º A responder pelos prejuízos que padecer o arrendatário em consequência dos defeitos ou vícios ocultos do prédio, anteriores ao arrendamento;

6.º A cumprir todas as obrigações a que se sujeitou no contrato, que não forem contrárias a quaisquer disposições legais;

Art. 16.º Se o senhorio não fizer entrega do prédio arrendado ao arrendatário no prazo convencionado, poderá rescindir o contrato ou obrigar o senhorio a mantê-lo, e em todo o caso demandar o senhorio por perdas e danos.

Art. 17.º Se o senhorio, sendo requerido pelo arrendatário, não fizer no prédio arrendado os reparos necessários ao uso para que é destinado, poderá o arrendatário rescindir o contrato e exigir perdas e danos ou mandar fazer os ditos reparos por conta do senhorio, precedendo em tal caso citação d'este com prazo certo, nos termos do artigo 901.º do Código do Processo Civil.

¹ e ² Deve ser A. (Nota da Redacção).

§ único. O inquilino poderá descontar na importância da renda o quantitativo dos reparos necessários a que tiver mandado proceder, ficando salvo ao senhorio o direito de discutir esse quantitativo pelos meios ordinários.

Art. 18.º Se o arrendatário fôr estorvado ou privado do uso do prédio por caso fortuito ou força maior, relativo ao mesmo prédio e não à própria pessoa do arrendatário, poderá exigir que lhe seja abatido na renda o valor proporcional à privação que padecer, se outra cousa não tiver sido estimulada.

Art. 19.º Se a privação do uso provier da evicção do prédio observar-se há o que fica exposto no artigo precedente, excepto se o locador tiver procedido de má fé, porque nesse caso responderá também por perdas e danos.

Art. 20.º O inquilino que fôr ilegalmente perturbado ou esbulhado da posse dos direitos que, pelo arrendamento, tem sobre o respectivo prédio, pode usar das acções possessórias e dos embargos de terceiro, a fim de ser mantido ou restituído na sua posse durante o prazo de arrendamento.

Art. 21.º O senhorio poderá contudo despedir o arrendatário, antes do arrendamento acabar, nos casos seguintes:

1.º Se o arrendatário não pagar a renda pela forma legal e no dia do vencimento ou dentro do prazo em que pode efectuar o depósito;

2.º Se o arrendatário usar do prédio para fim diverso daquele para que foi arrendado, ou, na falta de convenção, daquele que lhe é próprio;

3.º Quando haja necessidade de fazer no prédio obras indispensáveis e urgentes para sua conservação, e que não possam executar-se sem que o prédio seja desocupado, caso que será devidamente constatado por documento enviado da câmara municipal, do qual conste a aprovação da respectiva planta.

§ 1.º Se o senhorio alugar o prédio sem fazer as obras terá de pagar uma indemnização ao inquilino despedido, igual à renda de dois anos.

§ 2.º No caso do n.º 3.º d'este artigo poderá a autoridade administrativa, quando, nos termos da lei, intimar o senhorio a fazer as obras, intimar também o arrendatário a desocupar o prédio ou parte d'ele, se isso fôr necessário; e, se essa autoridade o não fizer, pode a intimação ser feita judicialmente, a requerimento do senhorio, nos termos desta lei.

§ 3.º Se o inquilino não obedecer à intimação feita pela autoridade administrativa será levantado auto e remetido ao magistrado do Ministério Público da respectiva

comarca ou vara para que, a requerimento do senhorio, intente imediatamente a competente acção de despejo.

Artigo 22.º O arrendatário é obrigado:

1.º A satisfazer a renda pela forma legal e no dia do vencimento ou dentro do prazo estabelecido para o depósito;

2.º A responder pelos prejuízos que sobrevierem ao prédio arrendado, por sua culpa e negligência ou de seus familiares e sublocatários;

3.º A servir-se do prédio tam sómente para uso convencionado ou conforme com a sua natureza;

4.º A dar parte ao senhorio das usurpações tentadas ou feitas por terceiro e defender os direitos do mesmo senhorio até que este proveja, como no caso couber, sôb pena de responder por perdas e danos;

5.º A restituir o prédio arrendado no fim do arrendamento, sem deteriorações, salvo as que forem inerentes ao seu uso ordinário;

6.º A cumprir todas as demais obrigações impostas no contrato e dêle derivadas que não forem proibidas por quaisquer disposições legais;

§ único. Quando por vezes repetidas o senhorio receber a renda em dia diferente do convencionado, mas sempre o mesmo, considerar-se há alterado o contrato relativamente ao cumprimento dessa obrigação.

Art. 23.º A renda será paga no domicílio do arrendatário, salvo estipulação em contrário.

Art. 24.º O arrendatário só é obrigado a satisfazer os encargos do prédio nos casos em que a lei expressamente o determine, e ainda nesta hipótese serão pagos êsses encargos por conta da renda, salvo se outra coisa tiver sido estipulada.

Art. 25.º O arrendatário não pode, sôb pena de responder por perdas e danos, recusar a entrega do prédio, findo o arrendamento, e só no caso de bemfeitorias consentidas por escrito ou autorizadas pelo artigo 17.º terá o direito de retenção até haver a importância imediatamente provada das ditas bemfeitorias.

Art. 26.º O senhorio goza, pelo crédito de rendas, ou de indemnização devida por motivo de falta de cumprimento do contrato, de privilégio mobiliário especial sôbre os móveis que no poder do arrendatário servem para o uso ou habitação do prédio arrendado, e por êle não tenham sido achados, furtados, ou resalvados no contrato de arrendamento.

§ único. Este privilégio, que tomará o quarto lugar no artigo 882.º do Código Civil, subsiste ainda durante os três meses seguintes à sua saída do prédio sem autorização do senhorio e embora passem para o domínio ou posse de terceira pessoa.

SECÇÃO III

Do registo do arrendamento

Art. 27.º Estão sujeitos a registo os arrendamentos excedentes a um ano, se houver antecipação de renda, e os excedentes a quatro anos, não a havendo.

Art. 28.º A falta de registo dos arrendamentos, a que se refere o artigo antecedente, não impede que sejam invocados em juízo entre as próprias partes, ou seus herdeiros ou representantes; mas, para com terceiros, os seus efeitos só começam desde o registo.

SECÇÃO IV

Renovação dos arrendamentos

Art. 29.º Presume-se renovado o contrato de arrendamento, se o arrendatário se não tiver despedido, ou o senhorio o não despedir, no tempo e pela forma designada na lei.

§ 1.º Não será preciso o emprêgo do processo judicial, e a renovação portanto não terá lugar, quando naquele primeiro caso o senhorio e no segundo o arrendatário concordarem no despedimento, ou quando, nos arrendamentos de prédios urbanos e na época do costume, o arrendatário puser escritos.

§ 2.º No caso previsto neste artigo, continua a vigorar para prova do contrato o título que existia ao tempo da renovação.

Art. 30.º A renovação será nos prédios rústicos por um ano e nos prédios urbanos por igual prazo quando o contrato tiver sido celebrado por um ano ou mais, ou por tanto tempo quanto seja aquele por que tenha sido celebrado o contrato.

SECÇÃO V

Sublocação e transmissão do arrendamento

Art. 31.º Se no contrato não houver cláusula alguma proibitiva de sublocação, o arrendatário poderá sublocar livremente, ficando, porém, sempre responsável para com o senhorio pelo pagamento da renda e mais obrigações derivadas do arrendamento.

§ único. A cessão do direito ao arrendamento é equiparada para todos os efeitos à sublocação.

Art. 32.º A sublocação de qualquer prédio urbano só produzirá efeito com relação ao senhorio, quando êste haja consentido nela, ou quando lhe tenha sido notificada pelo arrendatário ou sublocatário.

§ 1.º Esta notificação será requerida ao respectivo juiz de direito nos quinze dias seguintes ao contrato, nos termos dos artigos 645.º e 649.º do Código do Processo Civil.

§ 2.º O disposto neste artigo não prejudicará os direitos e obrigações reciprocas entre o arrendatário e o sublocatário, nem os direitos do senhorio em relação àquele, nos termos do artigo anterior.

Art. 33.º O arrendatário ou sublocatário, que sublocar todo ou parte do prédio arrendado, poderá usar de todos os direitos concedidos ao senhorio e fica adstrito a todas as obrigações que a este são impostas.

Art. 34.º O contrato de arrendamento, cuja data fôr declarada em título autêntico ou autenticado, não se rescinde por morte do senhorio ou do arrendatário, nem por transmissão da propriedade, quer por título universal quer por título singular, salvo o que vai disposto nos artigos subsequentes.

Art. 35.º Se a transmissão resultar de expropriação por utilidade pública, será rescindido o contrato, com prévia indemnização do arrendatário.

Art. 36.º Se a transmissão proceder de execução, observar-se há o seguinte:

§ 1.º Os arrendamentos sujeitos a registo subsistirão, se estiverem registados anteriormente ao registo do acto ou facto de que a execução resultou.

§ 2.º Os arrendamentos não sujeitos a registo subsistirão, apesar da execução, por todo o tempo que tiverem sido feitos, salvo se outra coisa se tiver estipulado.

SECÇÃO VI

Especialidades dos arrendamentos de prédios urbanos

SUB-SECÇÃO I

Direitos e obrigações dos senhorios e inquilinos

Art. 37.º O pagamento da renda deve efectuar-se em dinheiro no fim do prazo do arrendamento.

§ único. Podê, todavia, convencionar-se, seja qual fôr o prazo do arrendamento, que haja antecipação de renda, uma vez que esta não exceda a renda correspondente ao mês, nem seja paga antes do primeiro dia útil do mês anterior àquele a que disser respeito.

Art. 38.º Quando não haja antecipação no pagamento da renda pode esta ser garantida por depósito, hipoteca, ou fiança.

§ único. Havendo antecipação, o pagamento só pode ser garantido por meio de fiança.

Art. 39.º O depósito a que se refere o artigo antecedente só poderá efectuar-se pelo modo determinado nos §§ 1.º 2.º e 3.º do artigo 93.º, indicando-se o seu quantitativo e fazendo-se as declarações em três exemplares, dos quais um ficará em poder do senhorio.

§ 1.º No caso de execução pelo pagamento do renda, o senhorio será conside-

rado credor privilegiado em relação à importância do depósito e seus juros, e, como tal, graduado em primeiro lugar, havendo concurso de credores.

§ 2.º As despesas do depósito e seu levantamento serão à custa do senhorio e os juros serão sempre contados a favor do inquilino.

Art. 40.º Os arrendamentos anteriores a 12 de Novembro de 1910 que se conformarem, quanto às suas formalidades, com as disposições deste decreto, permanecerão com as garantias acessórias convencionadas, excepto as que disserem respeito a qualquer caução pecuniária quando haja antecipação no pagamento da renda.

Art. 41.º Para os efeitos do § 5.º do artigo 22.º não serão consideradas deteriorações inerentes ao uso ordinário do prédio, salvo convenção em contrário, as que forem causadas nos soalhos, tetos ou paredes para conforto do inquilino e que este não reparar até o momento de deixar a casa arrendada.

Art. 42.º O senhorio é obrigado a enviar ao secretário de finanças, até os dias 5 de Junho e 5 de Dezembro de cada ano, o mapa por êle assinado e rubricado em todas as fôlhas, indicando os nomes dos inquilinos e as respectivas rendas, assim como as habitações que tiver devolutas, e, até o dia 15 dos meses imediatos, nota de qualquer alteração a este respeito, ocorrida posteriormente à remessa do referido mapa.

§ 1.º Esta disposição não é aplicável aos senhorios que, durante o último semestre, tenham cumprido as obrigações a que este artigo se refere.

§ 2.º Não sendo enviados a nota ou mapa a que se refere este artigo, entender-se há que nenhuma alteração ocorreu depois do último mapa ou nota enviados.

Art. 43.º As declarações constantes do mapa e da nota a que se refere o artigo antecedente constituem presunção a atender, quer em expropriações por utilidade pública, quer nos contratos e acções relativas a seguro de prédios urbanos.

SUB-SECÇÃO II

Da forma do contrato

Art. 44.º O arrendamento será feito por escrito com assinatura do senhorio e do inquilino.

§ único. Quando qualquer das partes não souber ou não puder escrever, será permitida a assinatura a rôgo.

Art. 45.º Exceptuam-se da disposição do artigo antecedente os arrendamentos de quantia inferior a 2\$50 cada mês, não sujeitos a registos, os quais poderão ser feitos verbalmente.

1 Deve ser n.º 5.º. (Nota da Redacção).

Art. 46.º Celebrando-se o contrato de arrendamento por título particular far-se-hão três exemplares, dos quais um ficará em poder do senhorio, outro em poder do arrendatário e o terceiro será remetido ao respectivo secretário de finanças, juntamente com o mapa a que se refere o artigo 42.º

Art. 47.º Nos arrendamentos por escrito só o exemplar destinado ao secretário de finanças será feito em papel selado.

§ único. Os arrendamentos por menos de seis meses, cuja renda corresponda mensalmente a menos de 20\$ em Lisboa e Pôrto, a menos de 10\$ nas restantes capitais de distrito, e a menos de 5\$ no resto do país, não precisam de ser escritos em papel selado.

Art. 48.º Os arrendamentos inferiores a seis meses, cuja renda mensal corresponda a menos de 10\$ em Lisboa e Pôrto, a menos de 5\$ nas outras capitais de distrito e a menos de 2\$50 no resto do país não estão sujeitos nem a sêlo do contrato nem a sêlo do arrendamento.

§ 1.º Nos arrendamentos por menos de seis meses, cuja renda mensal seja superior a 20\$ em Lisboa e Pôrto, a 10\$ nas outras capitais de distritos e a 5\$ no resto do país, os selos de contrato e de arrendamento serão metade dos exigidos pela legislação em vigor.

§ 2.º Nos arrendamentos por seis meses ou mais, ou cuja renda mensal seja superior às quantias mencionadas no parágrafo anterior, os selos do contrato e do arrendamento serão os que a lei respectiva exigir.

Art. 49.º O sêlo do arrendamento será pago por meio de estampilha e colado no respectivo título.

§ único. Quando o título seja particular, o sêlo será colado no exemplar destinado ao secretário de finanças, fazendo-se nos outros menção deste facto.

Art. 50.º No reconhecimento dos arrendamentos observar-se há o seguinte:

§ 1.º Nos arrendamentos por menos de seis meses, cuja renda mensal seja inferior a 10\$ em Lisboa e Pôrto, a 5\$ nas outras capitais de distrito e a 2\$50 no resto do país, o reconhecimento não está sujeito a sêlo e o emolumento será de \$02.

§ 2.º Nos arrendamentos por menos de seis meses, cuja renda mensal seja superior às quantias designadas no número antecedente, mas que não exceda o dôbro dessa quantia, os selos de reconhecimento e emolumentos serão os correspondentes a metade dos exigidos na legislação em vigor.

§ 3.º Nos arrendamentos por seis meses ou mais ou em que a renda mensal seja inferior ¹ às quantias mencionadas no mesmo

¹ Deve ser superior. (Nota da Redacção).

número antecedente, os selos de reconhecimento e os emolumentos serão os que a legislação em vigor exigir.

Art. 51.º Os notários que abrirem sinal para efectuar o reconhecimento de qualquer signatário de contrato de arrendamento, nos casos previstos nos §§ 1.º e 2.º do artigo antecedente, não podem levar emolumento algum por este serviço e a abertura será sem sêlo.

§ único. Se, porém, qualquer interessado se quiser aproveitar do sinal para fim diverso, pagará então o emolumento e o sêlo devido, que nessa ocasião será colado no lugar competente.

SUB-SECÇÃO III

Especialidades dos arrendamentos de estabelecimentos comerciais e industriais

Art. 52.º Considera-se estabelecimentos comercial ou industrial, para os efeitos desta lei, todo o prédio urbano ou parte dele, que o comerciante ou industrial tome de arrendamento para o exercício da sua profissão.

§ único. Considera-se, para os efeitos desta lei, como industrial todo o indivíduo que, como tal, esteja sujeito à respectiva contribuição, e que não seja comerciante.

Art. 53.º O arrendatário terá direito a uma indemnização, sempre que o despejo seja decretado judicialmente, por não convir ao senhorio a continuação do arrendamento.

§ 1.º Esta indemnização deve ser exigida na impugnação à acção de despejo, salvo no caso do § 4.º deste artigo.

§ 2.º A importância da indemnização será fixada conforme as circunstâncias, mas sem que possa exceder vinte vezes a importância da renda anual.

§ 3.º A indemnização determinada neste artigo será devida mesmo quando o despejo seja ordenado nos termos do artigo 21.º, n.º 3.º; mas neste caso a indemnização não poderá exceder dez vezes o valor da renda.

§ 4.º Haverá também lugar à indemnização determinada neste artigo quando o despejo, ainda que não tenha sido ordenado judicialmente, se tenha efectuado por motivo de acto malicioso ou fraudulento do senhorio, e neste caso será pedida no juízo e pelo processo competente.

§ 5.º A importância de indemnização, quando devida pelo senhorio e não pelo arrendatário, ou sublocatário, será considerada como crédito privilegiado sobre o imóvel arrendado e classificado em quarto lugar, segundo a ordem estabelecida no artigo 888.º do Código Civil.

Art. 54.º Quando em prédio a expropriar esteja instalado um estabelecimento comercial ou industrial, o proprietário do esta-

estabelecimento terá direito, sem prejuízo do disposto no artigo 18.º deste decreto, a ser indemnizado pela entidade expropriante, nos termos do artigo anterior, mas não poderá nunca essa indemnização ser superior a 20 por cento do valor que fôr dado ao prédio.

§ único. Quando no prédio a expropriar houver mais de um estabelecimento comercial ou industrial, a indemnização será rateada pelos seus donos, na proporção em cada um deles contribuir para o aumento do valor lucrativo do prédio, e neste caso a indemnização poderá ser elevada a trinta por cento.

Art. 55.º Em caso de traspasse de estabelecimento comercial ou industrial, considera-se nele compreendida a sublocação do prédio ou parte do prédio em que esse estabelecimento esteja instalado, sem necessidade de autorização do senhorio.

Art. 56.º Por cada periodo de dez anos, que durar o arrendamento, poderá o senhorio aumentar até 10 por cento sobre o valor da renda, sem que o arrendatário, sendo despedido pelo facto de não querer sujeitar-se a esse aumento, possa exigir a indemnização a que se refere o artigo 53.º

§ 1.º O aumento a que se refere este artigo só poderá ter lugar passados os três primeiros anos do arrendamento e por quantia que não exceda 5 por cento da renda, só podendo o aumento dos outros 5 por cento ser imposto passado outro periodo de três anos.

§ 2.º Os periodos de dez anos a que se refere este artigo só podem começar a contar-se desde a vigência do decreto com força de lei de 12 de Novembro de 1910.

Art. 57.º Quando o arrendamento houver durado um ano ou mais, o arrendatário, embora citado com antecedência determinada na lei, não será obrigado a efectuar o despejo, quando requerido nos termos do artigo 70.º deste decreto, senão um ano depois de findo o prazo do arrendamento.

§ 1.º Quando o arrendamento houver durado por cinco anos ou mais, o prazo para despejo, além do termo do arrendamento, será de dois anos.

§ 2.º Quando o arrendamento houver durado por dez anos ou mais, o prazo para o despejo, além do termo do arrendamento, será de três anos.

§ 3.º O arrendatário é obrigado a pagar a renda relativa ao tempo que, por sentença, lhe fôr concedido para efectuar o despejo.

§ 4.º Para determinar se o arrendamento dura há mais de um, cinco ou dez anos, deve atender-se não só ao tempo em que o arrendatário tenha tido no prédio o seu

estabelecimento, mas ainda ao tempo em que o mesmo estabelecimento já aí existia pertencente a outro proprietário.

§ 5.º Requerido despejo para o fim do prazo do arrendamento e verificando-se na acção que o inquilino tem direito a continuar no prédio por mais tempo, nos termos deste artigo, a sentença ordenará o despejo para o fim desse tempo, condenando o autor em metade das custas.

Art. 58.º O arrendamento do estabelecimentos comerciais e industriais subsistirá, não obstante a morte do senhorio ou do arrendatário e ainda havendo transmissão, salvo o único caso de expropriação por utilidade pública.

Art. 59.º São da competência do juízo comercial as acções e execuções emergentes do arrendamento de estabelecimentos comerciais.

Art. 60.º As disposições desta sub-secção são applicáveis à sublocação.

SECÇÃO VII

Disposições especiais dos arrendamentos de prédios rústicos

Art. 61.º O pagamento da renda deve efectuar-se no prazo e pela forma convenccionados; e, na falta de convenção, conforme o costume da terra.

Art. 62.º O arrendatário de prédios rústicos é obrigado a cultivá-los de modo que não sejam deteriorados, aliás pode ser despedido e responde por perdas e danos.

§ único. Esta disposição é applicável ao arrendamento de prédios urbanos quando tenham parte rústica, que á data do arrendamento esteja cultivada ou que o arrendatário se tenha obrigado a cultivar.

Art. 63.º Não tendo sido declarado o prazo do arrendamento, entender-se há que este se fizera pelo tempo costumado na terra, e, em caso de dúvida acérca de qual é o costume, por não ser uniforme, nunca se prusumirá que fôsse feito por menos tempo que o necessário para uma sementeira e colheita, conforme a cultura a que tenha sido applicada.

Art. 64.º O arrendatário não pode exigir diminuição de renda com o fundamento de esterilidade extraordinária, ou de perda considerável dos frutos pendentes, por qualquer caso fortuito, salvo se outra cousa tiver sido estipulada.

Art. 65.º Nos arrendamentos por menos de vinte anos, o arrendatário tem direito, depois do despejo, a haver do senhorio o valor das benfeitorias agrícolas, tanto necessárias como úteis, ainda que não fossem expressamente consentidas, salvo havendo estipulação em contrário.

1 Deve ser locativo. (Nota da Redacção).

Art. 66.º Consistindo a renda em frutos, e não tendo sido paga no devido prazo, será satisfeita em dinheiro pelo preço corrente no tempo do vencimento, com juros desde a mora.

CAPÍTULO II

Do despejo

Art. 67.º Para o despejo de prédios, tanto rústicos como urbanos, terão por igual competência, cada qual em toda a sua área, os juizes de direito e municipais, podendo o autor recorrer a qualquer deles à sua escolha.

Art. 68.º Nenhum dos processos estabelecidos nesta lei poderá ser empregado sem que se apresente o contrato escrito de arrendamento, nos casos em que por esta lei é exigido.

Art. 69.º O valor da acção será determinado pelo valor da renda semestral, quando o arrendamento fôr por semestre, ou por mais tempo, até um ano exclusive; pelo da renda annual, quando o arrendamento fôr por um ano ou mais tempo, e pelo da renda mensal, quando fôr por mês ou por outro periodo inferior a um semestre.

§ único. Quando com o pedido de despejo fôr cumulado o de pagamento de rendas, ou de indemnização de perdas e danos, ou ambos, acrescerá ao valor determinado neste artigo o desses pedidos.

Art. 70.º O senhorio, que não queira a continuação do arrendamento, requererá a citação do arrendatário para efectuar o despejo no fim do contrato.

§ 1.º A petição, em duplicado e sem dependência de artigos, será apresentada directamente ao juiz, que, no prazo máximo de vinte e quatro horas, averbará o despejo a um dos seus escrivães, por escala, e ordenará logo a citação e a autoação dos papéis apresentados.

§ 2.º A citação será feita sob a cominação de, não apresentando o réu impugnação nos cinco dias immediatos àquela, ou ao termo da dilação quando a citação se deva efectuar por carta, se considerar *ipso facto* confessado o despejo, ficando o arrendatário, ou quem estiver occupando o prédio, obrigado, sob pena de desobediência, a despejar o prédio no fim do arrendamento.

§ 3.º Tratando-se de prédios urbanos, ficará ainda o arrendatário, ou quem occupar o prédio, obrigado a pôr escritos, se o senhorio o tiver reclamado, logo que termine o prazo da impugnação; e, se os não puser, serão estes postos com intervenção do official do juizo por mandado do juiz a requerimento do autor.

§ 4.º Nos arrendamentos por tempo superior a um ano deverá a citação efectuar-se

noventa dias, pelo menos, antes de findar o arrendamento; sessenta dias, pelo menos, nos arrendamentos por mais de seis meses até um ano; trinta dias, pelo menos, nos arrendamentos por prazo de mais três meses até seis; e dez dias, pelo menos, nos arrendamentos por prazo de um a três meses.

§ 5.º Nos arrendamentos de prédios rústicos, quando por tempo indeterminado, o senhorio, que não quiser continuar com o arrendamento do prédio, deverá prevenir o arrendatário com a antecipação usada na terra, e, na falta de praxe a tal respeito, sessenta dias antes que, conforme o costume da terra, e o género de cultura, finde o ano agrícola.

§ 6.º A citação será feita no prédio arrendado, pelo escrivão ou pelo official do juizo, no prazo máximo de vinte e quatro horas, observando-se o disposto no artigo 191.º do Código do Processo Civil.

§ 7.º O escrivão entregará ao official o mandado para a citação, devidamente assinado, no prazo de vinte e quatro horas.

Art. 71.º O senhorio, que, por qualquer motivo, que lhe dê esse direito, queira fazer terminar o arrendamento antes de findo o respectivo prazo, requererá a citação do arrendatário para despejar o prédio immediatamente.

§ 1.º São applicáveis a este processo as disposições dos §§ 1.º, 6.º e 7.º do artigo anterior.

§ 2.º A citação será feita sob cominação de, não apresentando o réu impugnação nos cinco dias immediatos àquela, ou ao termo de dilação quando a citação se deva efectuar por carta, se considerar *ipso facto* confessado o despejo, ficando o arrendatário, ou quem estiver occupando o prédio, obrigado, sob pena de desobediência, a despejar o prédio immediatamente.

§ 3.º Se, porém, o pedido fôr fundado na falta de pagamento da renda, o despejo só terá lugar no fim do mês, cuja renda já estiver paga, tudo sem prejuizo das perdas e danos, a que o inquilino dê causa, por não ter cumprido o contrato.

§ 4.º No caso deste artigo, e tratando-se de prédio urbano, poderá ainda o senhorio requerer a citação do arrendatário para pôr escritos a partir do dia immediato ao da citação e para mostrar o interior da casa a quem pretender vê-la, durante os restantes dias úteis do mês, desde o meio dia até às cinco horas da tarde e até que o senhorio avise que prescinde dos escritos.

Art. 72.º Findo o prazo legal sem que o réu tenha apresentado impugnação, applicar-se há, respectivamente, a cominação do artigo 70.º, § 2.º, ou do artigo 71.º, § 2.º,

e em ambos os casos as disposições dos artigos 73.º a 77.º 1.

Art. 73.º O arrendatário que pretender opôr-se ao despejo, ou pedir a indemnização a que se refere o artigo 53.º, apresentará ao escrivão, dentro do prazo de cinco dias, a contar da citação, ou do termo da dilação quando a citação se deva efectuar por carta, a sua impugnação e nela deverá deduzir quaisquer nulidades ou excepções, pedir bemeitorias a que tenha direito e alegar toda a mais defesa que tiver.

§ 1.º A impugnação será apresentada sem dependência de artigos, mas em duplicado, no cartório, e o réu poderá exigir que o escrivão lhe passe recibo da apresentação.

§ 2.º Com a impugnação deverá o réu apresentar os documentos e o rol de testemunhas, admitindo-se sempre a depor as de fora da comarca, que o réu se obrigar a apresentar.

Art. 74.º O escrivão, recebendo a impugnação, entregará o duplicado desta ao autor, que, nos três dias imediatos, poderá responder no juízo da acção à impugnação do réu, apresentando documentos e o rol de testemunhas, admitindo-se sempre a depor as de fora da comarca, que o autor se obrigar a apresentar.

§ único. A esta resposta é aplicável o disposto no § 1.º do artigo anterior.

Art. 75.º Efectuadas as diligências referidas no artigo anterior, irão os autos conclusos ao juiz, nas vinte e quatro horas seguintes, e este, dentro de igual prazo, proferirá despacho para os fins seguintes:

1.º Conhecer de quaisquer nulidades insupríveis e das supríveis que as partes hajam devidamente arguido, mas neste caso só anulará o processado quando a nulidade puder influir no exame ou decisão da causa e mandará suprir a irregularidade à custa de quem a cometeu, mas sem prejuízo do andamento regular do processo;

2.º Mandar passar cartas precatórias, quando hajam de ter lugar. Essas cartas devem também ser requeridas com a impugnação e não serão passadas para fora do continente ou ilha onde pender a causa, dispensando-se qualquer formalidade no tribunal da Relação;

3.º Designar dia, dentro dos dez imediatos, quando não haja diligências demoradas a realizar, para julgamento da acção;

4.º Ordenar o despejo do prédio, nos termos dos artigos 70.º e 71.º d'este decreto, nos casos em que a impugnação o não suspenda.

§ 1.º Só na sentença final poderá conhecer-se das nulidades supríveis, ocorridas

depois do despacho de que trata este artigo, que houverem sido arguidas oportunamente, observando-se, quanto aos efeitos dessas nulidades, o disposto no n.º 1.º d'este mesmo artigo.

§ 2.º Nas cartas para citação ou intimação o prazo nunca será superior a cinco dias e nas que forem passadas para qualquer outra diligência não será inferior a cinco nem superior a dez dias.

Art. 76.º O depoimento de parte e o arbitramento só poderão ser requeridos na petição, impugnação ou resposta.

§ 1.º Se o juiz, ouvida a parte contrária, entender que o arbitramento requerido não é impertinente ou dilatatório, mandará intimar as partes para nomearem peritos no dia que lhes designar, dentro dos cinco seguintes.

§ 2.º Quando a nomeação dos peritos por qualquer das partes ficar sem efeito por alguns dos motivos especificados no § único do artigo 236.º e nos artigos 239.º, 240.º e 241.º do Código do Processo Civil, e bem assim quando o perito não puder ser intimado e não comparecer no acto da diligência, o direito de nomeação devolver-se há ao juízo.

§ 3.º Os peritos nomeados pelo juiz não poderão ser recusados em caso algum.

§ 4.º O juiz não poderá ordenar arbitramento algum officiosamente.

§ 5.º Não é permitido o segundo arbitramento.

§ 6.º O depoimento de parte e o arbitramento só poderão realizar-se por meio de carta precatória quando a diligência haja de fazer-se no continente, se aí correr a causa, ou na ilha onde correr.

Art. 77.º A impugnação sómente suspenderá o despejo:

1.º No caso do artigo 70.º quando pela simples inspecção do contrato de arrendamento se verificar que o prazo não termina na época referida pelo senhorio;

2.º No caso de se fundar a acção na falta de pagamento da renda, quando o réu apresentar documento que prove esse pagamento ou certidão de que foi judicialmente depositada a mesma renda nos oito dias imediatos ao do vencimento, ou quando prove por documento que, em virtude de alteração do contrato, a renda ainda não está vencida;

3.º Quando alegar bemeitorias que autorizem a retenção, nos precisos termos do artigo 1:614.º do Código Civil, mas neste caso o despejo será ordenado logo que o autor prove por documento o pagamento da quantia pedida ou o depósito da mesma quantia à ordem do juízo;

4.º Quando o despejo tiver sido requerido por algum dos fundamentos do n.º 2.º

1 Deve ser 82.º a 84.º (Nota da Redacção).

do artigo 1:637.º do Código Civil ou por falta de cumprimento de qualquer cláusula especial do contrato de arrendamento;

5.º Quando o arrendatário pedir na impugnação a indemnização a que se refere o artigo 53.º

Art. 78.º No dia do julgamento, presente o autor e o réu, ou à sua revelia, proceder-se há aos depoimentos de partes quando requeridas as testemunhas, em número não excedente a cinco por cada parte, escrevendo-se os seus depoimentos com a maior concisão possível, e só quando qualquer das partes tiver declarado que não prescinde do recurso ¹.

§ 1.º Seguir-se hão as alegações orais sem réplica, devendo em seguida fazer-se os autos conclusos para o juiz proferir sentença no prazo improrrogável de quarenta e oito horas.

§ 2.º Quando houver cumulação de pedidos, ou quando se pedir na impugnação a indemnização a que se refere o artigo 53.º, poderão produzir-se até cinco testemunhas por cada parte e em relação a cada pedido, e a sentença será proferida no prazo improrrogável de cinco dias.

§ 3.º Quando o fundamento do despejo fôr a falta de pagamento de renda e vier a provar-se que o arrendatário a tinha pago ou depositado em tempo útil, será o autor condenado como litigante de má fé, salvo se provar que ignorava o facto, e em todo o caso a indemnizar o réu de perdas e danos.

Art. 79.º O arrendatário de prédio urbano, a quem não convier a continuação do arrendamento, por qualquer motivo que lhe dê esse direito, deverá pôr escritos nas terras onde se usarem, ou notificar ao senhorio a sua resolução nas terras onde não se usarem, noventa dias, pelo menos, antes de findar o arrendamento nos arrendamentos por prazo superior a um ano; sessenta dias, pelo menos, nos arrendamentos por prazo de mais de seis meses até um ano; trinta dias, pelo menos, nos arrendamentos por prazo de mais de três meses até seis, e dez dias, pelo menos, nos arrendamentos por prazo até três meses.

§ 1.º Nos arrendamentos de prédios rústicos deverá a notificação ser feita com

¹ Reproduzimos o artigo tal como foi publicado no *Diário do Governo*. Vé-se, porém, que o texto saiu mutilado. O texto completo devia ser o seguinte: No dia do julgamento, presentes o autor e o réu, ou à sua revelia, proceder-se há ao depoimento das partes, quando requerido, e à inquirição das testemunhas, em número não excedente a cinco por cada parte, etc.

O artigo também poderia ter a seguinte redacção: No dia do julgamento, presentes o autor e o réu, ou à sua revelia, proceder-se há aos depoimentos das partes, quando requeridos, e das testemunhas, em número não excedente a cinco por cada parte, etc. (*Nota da Redacção*).

igual antecedência, a não ser nos feitos por tempo indeterminado, em que a antecipação deve ser a usada na terra, e, na falta de praxe a tal respeito, sessenta dias antes que, conforme o costume da terra e o género de cultura, finde o ano agrícola.

§ 2.º Nos arrendamentos dos prédios urbanos por tempo indeterminado, o senhorio, independentemente da intervenção do juiz respectivo, poderá fazer constatar o facto da aposição dos escritos por qualquer escrivão ou oficial do juízo à sua escolha, o qual lavrará o auto, assinado por ele e duas testemunhas, que entregará ao senhorio, deixando cópia ao arrendatário, nos termos do artigo 191.º do Código do Processo Civil, e contando-se por este serviço salário igual ao da notificação.

§ 3.º Se o arrendatário tiver posto escritos ou feito a notificação, e não der o prédio despejado no fim do arrendamento, poderá o senhorio requerer ao respectivo juiz de direito que o despejo se faça por mandado judicial, nos termos do artigo 83.º, juntando para isso a petição, no caso dos escritos, o auto a que se refere o parágrafo antecedente e, no da notificação, a respectiva nota. Ao juiz que tiver ordenado a diligência será devolvido o mandado, com indicação do ocorrido, exarada no verso.

§ 4.º O senhorio poderá usar do meio facultado nos parágrafos anteriores em todos os outros casos em que o arrendatário tiver posto escritos ou lhe houver notificado a resolução de sair.

Art. 80.º O disposto no artigo antecedente não impede que, depois de efectuado o despejo, ou antes, ou durante ele, tanto o senhorio como o arrendatário façam valer pelos meios competentes os direitos que tenham a quaisquer reciprocas indemnizações.

Art. 81.º Por todos os serviços prestados nos processos de despejo quando este, por falta de impugnação, seja imediatamente ordenado, e quando o valor da acção não exceder 20\$, pagará o autor sómente, excepto nos casos previstos nos dois artigos seguintes, e além dos selos devidos, que serão satisfeitos por meio de estampilhas, a quantia de \$40 de custas, sendo \$10 para o juiz qualquer que seja a categoria, \$10 para o escrivão, e \$20 para o empregado que fizer a citação, sem direito a quaisquer outros emolumentos ou salários, além dos caminhos, quando devidos nos termos do § 1.º, se apenas fôr demandado um arrendatário.

§ 1.º O caminho sómente se contará quando a citação ou intimação tiver de fazer-se a mais de 2 quilómetros da sede do tribunal, e, pela distância que exceder estes, na razão de \$10 por quilómetro,

observando-se o disposto no artigo 91.º da tabela dos emolumentos e salários judiciais.

§ 2.º Quando o valor da acção exceder 20\$, as custas serão contadas pela tabela dos emolumentos e salários judiciais em vigor e consoante a categoria do juiz e de harmonia com o disposto no artigo 85.º

Art. 82.º Se o arrendatário não der o prédio despejado, poderá o senhorio requerer que o despejo seja feito por qualquer official de diligências ou agente de segurança pública, munido de mandado do juiz, sem prejuízo da responsabilidade criminal em que o réu haja incorrido nos termos dos artigos 70.º e 71.º

§ 1.º No caso de doença grave do inquilino ou dalguma pessoa de familia, ou de seu serviço, quando habitem o prédio, sobreestimar-se há no despejo pelo tempo que, em atestado passado por dois médicos, sob sua honra, e com as suas assinaturas reconhecidas, seja indicado como indispensável para que não periguesse com a mudança a vida da pessoa enferma.

§ 2.º O despejo dos prédios urbanos cuja renda seja inferior a 5\$, no caso de o inquilino sofrer de doença aguda, constatada pelo médico, só se efectuará quando o inquilino esteja restabelecido, nunca se prolongando, porém, o despejo, além de dois meses após o trânsito em julgado da respectiva sentença.

§ 3.º O requerente fornecerá ao official os meios de realizar o despejo quanto à remoção e transporte dos móveis, e pagará ao official pela diligência o que for arbitrado pelo juiz entre 2\$ e 10\$.

Art. 83.º Sendo necessário efectuar o despejo ou pôr escritos na ausência ou recusa do arrendatário, ou quando este recusar abrir as portas, serão estas arrombadas com as formalidades prescritas no artigo 831.º do Código do Processo Civil e postos em depósito quaisquer objectos que se encontrem.

Art. 84.º Nos casos dos artigos anteriores, bem como no de aposição de escritos a que se refere o artigo 70.º, § 3.º, todas as despesas a que der causa e todas as custas, desde o requerimento inicial para despejo, serão pagas pelo réu.

Art. 85.º Nos processos regulados neste decreto todos os emolumentos, salários e preparos, ficam reduzidos a metade dos estabelecidos na tabela actual, excepto no que respeita a caminhos, quando o valor da acção não exceda 200\$ em Lisboa e Porto, e 100\$ nas restantes comarcas.

Art. 86.º As acções a que se refere este decreto podem instaurar-se e prosseguir durante as férias e nos dias feriados.

Art. 87.º O recurso de apelação e de revista serão interpostos, independente-

mente de despacho, por termo nos autos, no prazo de cinco dias, e processados e julgados como os agravos de petição.

Art. 88.º O recurso de agravo será interposto por termo nos autos, sem dependência de despacho, mas, se o juiz o não reparar, o tribunal superior só dêle conhecerá quando o processo subir depois da sentença final em recurso de apelação.

§ único. Exceptuam-se da disposição deste artigo os agravos interpostos de quaisquer decisões, que anulem todo o processo, julguem procedentes as excepções de incompetência ou não procedente a habilitação, os quais subirão logo nos próprios autos.

Art. 89.º No julgamento de apelação conhecer-se há não só da sentença final, mas também de todas as decisões anteriores de que haja agravo interposto, assim como de quaisquer nulidades supriveis cometidas posteriormente ao despacho a que se refere o artigo 75.º, e que não devam considerar-se supridas.

§ único. No julgamento, a que se refere este artigo, dever-se há sempre validar o processo, quando as nulidades supriveis ou quaisquer diligências indevidamente praticadas ou omitidas não influam no exame ou decisão da causa, e bem assim deverão indeferir-se todos os actos ou diligências, que também não influam nesse exame ou decisão.

Art. 90.º O despacho que ordenar o despejo e reconhecer o direito do inquilino à indemnização, não poderá executar-se sem que esta indemnização seja paga, ou sem que o senhorio preste caução, nos termos do artigo 806.º do Código do Processo Civil, ao quantitativo da indemnização e custas, se já tiver sido fixado na sentença, ou ao limite máximo que ele possa atingir, segundo a lei, no caso contrário.

§ 1.º Quando a sentença não fixar o quantitativo da indemnização, o inquilino será obrigado a apresentar os seus artigos de liquidação no prazo de dez dias, sob pena de poder o senhorio fazer executar imediatamente a sentença que tenha ordenado o despejo.

§ 2.º Aos artigos de liquidação são applicáveis os artigos 75.º, n.º 2.º, 2.ª parte, 76.º, §§ 1.º, 2.º, 3.º, 5.º e 6.º, e 78.º, § 1.º

Art. 90.º As disposições deste capítulo, relativas ao despejo de prédios rústicos, são applicáveis tanto no caso de arrendamento como no de parceria agricola.

Art. 91.º A posse judicial do prédio não importa o seu despejo por parte de quem o ocupa a titulo de arrendamento.

Art. 92.º Quando o senhorio intente a acção de despejo, não contra o arrendatário, mas contra qualquer outra pessoa, com o fim de com a sua convivência ou possividade conseguir o despejo sem citação do arren-

datário, responderá para com este por perdas e danos, e será condenado na pena do artigo 245.º do Código Penal.

§ único. O indivíduo contra quem a acção tenha sido intentada, e que não a tenha impugnado, será condenado com cúmplice, nos termos do artigo 103.º do referido Código.

CAPÍTULO III

Do depósito das rendas

Art. 93.º Em qualquer dos casos mencionados no artigo 759.º do Código Civil, o arrendatário poderá depositar a renda nos oito dias imediatos ao seu vencimento.

§ 1.º Esse depósito será feito na Caixa Geral de Depósitos em face de declaração escrita pelo arrendatário ou por mandatário seu, em que se indique precisamente o objecto do arrendamento, a situação do respectivo prédio, o quantitativo da renda, o período de tempo a que diz respeito, e nomes por inteiro do senhorio e inquilino, tudo na conformidade do contrato do mesmo arrendamento.

§ 2.º O mandato para os termos do parágrafo antecedente presume-se pela apresentação da declaração.

§ 3.º Esta declaração será feita em duplicado, ficando em poder de depositante um dos exemplares com a nota da Repartição competente de se haver efectuado o depósito.

§ 4.º Feito este depósito, que ficará à ordem do juiz da situação do prédio, será notificado o senhorio, excepto no caso do n.º 5.º do artigo 759.º do Código Civil, em que é dispensada a notificação.

§ 5.º Não será exigido qualquer preparo para a notificação.

§ 6.º A notificação será feita pelo juiz competente para a acção de despejo do prédio, a que as rendas depositadas digam respeito e pelo cartório que, por escala, for designado pelo juiz.

Art. 94.º Havendo acção do despejo distribuída, é por apenso a ela que deve ser feita a notificação, e o juiz na acção de despejo apreciará a subsistência ou insubsistência do depósito feito, quando tenha sido impugnado.

§ 1.º Se a notificação for feita separadamente, será o processo requisitado, em simples officio, pelo juiz da acção de despejo logo que nesse juízo conste o facto.

§ 2.º Se a acção de despejo ainda não tiver sido distribuída, mas se já nela tiver sido ordenada a citação, logo que distribuída seja, será requisitado o processo de depósito.

Art. 95.º Não se dando nenhuma das hipóteses acima previstas e o senhorio, recebida a notificação, quiser requerer o

despejo, assim o declarará no processo de notificação dentro do prazo marcado para a impugnação e dentro desse mesmo prazo fará distribuir essa acção, requerendo que lhe seja apensado o processo de depósito.

§ único. Neste caso, o senhorio apresentará na acção de despejo os fundamentos da opposição que tenha contra o depósito, e o juiz, quando julgar a acção, apreciará a subsistência ou insubsistência daquele.

Art. 96.º O senhorio poderá impugnar o depósito nos dez dias imediatos à notificação ou ao termo da dilação quando aquela seja feita por carta.

§ 1.º A impugnação será deduzida no processo de depósito por embargos que o arrendatário poderá contestar nos cinco dias imediatos à entrega do respectivo duplicado.

§ 2.º Os embargos e a contestação só admitem prova por documentos ou testemunhas, cujo rol, assim como os documentos, devem ser logo juntos.

§ 3.º Finda a prova, serão os autos logo conclusos ao juiz, para proferir sentença, no prazo de cinco dias.

§ 4.º O recurso competente desta sentença e o do respectivo acórdão da Relação será o de agravo com efeito suspensivo e sem prejuízo da competência determinada pelo valor da causa.

Art. 97.º Havendo depósitos sucessivos, os duplicados da declaração irão sendo juntos ao processo do primeiro, sem necessidade de novas notificações; e o julgamento abrangerá todos os depósitos.

Art. 98.º O depósito será levantado pelo arrendatário ou senhorio, quando definitivamente for julgada a acção de despejo ou a impugnação e de harmonia com o que aí for decidido.

§ 1.º No caso previsto neste artigo, o depósito será sempre levantado à ordem do juiz por onde houver corrido a acção ou impugnação.

§ 2.º Na falta da acção ou impugnação, o senhorio levantará o depósito, mediante escrito por ele assinado ou por mandatário seu, sendo a assinatura reconhecida por notário, e em que declare que não propôs acção de despejo, nem impugnou o depósito.

§ 3.º A declaração mencionada no parágrafo antecedente importará, em todo o caso, a desistência da acção ou impugnação que o senhorio haja deduzido, e será punida com a multa igual ao dobro da quantia depositada, além da pena que lhe caiba por falsas declarações.

Art. 99.º Ao processo de depósito de rendas são applicáveis as disposições dos artigos 75.º, n.º 2.º, segunda parte, e 76.º e parágrafos, 81.º § 2.º, 85.º a 89.º.

§ único. As custas serão pagas, afinal, por quem levantar o depósito.

CAPÍTULO IV

Disposições gerais

Art. 100.º O senhorio que não remeter ao secretário de finanças os mapas exigidos pelo artigo 42.º será autuado como contraventor por aquele funcionário, sendo-lhe aplicada uma multa correspondente a um mes de renda.

Art. 101.º O senhorio que receber antecipadamente do inquilino ou do seu fiador ou de terceiro, por conta ou ordem do inquilino, directa ou indirectamente, qualquer quantia a mais do que a referida no artigo 37.º ou a receber em época anterior, ou exigir a caução proibida no artigo 38.º e § único, incorrerá nas penas do artigo 434.º do Código Penal, sem prejuizo das perdas e danos a que tenha dado causa.

§ único. O consentimento do inquilino valerá somente como circumstância atenuante.

Art. 102.º O depósito de dinheiro ou de quaisquer valores, na mão do senhorio, embora a titulo de caução, é considerado, para todos os efeitos, como pagamento, ficando por isso o senhorio incurso na penalidade do artigo 434.º do Código Penal, sem prejuizo das perdas e danos resultantes de simulação ou falsidade, qual no caso couber.

§ único. O notário ou funcionário publico que concorrer para a infracção prevista neste artigo será considerado co-autor.

Art. 103.º O arrendatário que não puser escritos nem der o prédio despejado, no caso do artigo 70.º § 3.º, ou § 4.º do artigo 71.º, ou não mostrar o interior da casa, no caso em que esta lei a isso obriga, fica sujeito à pena de desobediência.

Art. 104.º O processo crime por desobediência, no caso dos artigos 70.º e 71.º, só pode ser promovido pelo Ministério Publico, mediante participação do senhorio, requisitando aquele magistrado ao competente juiz de direito as certidões necessárias para a instrução do processo.

Art. 105.º Se a citação do arrendatário não se efectuar nos prazos indicados no artigo 70.º §§ 4.º e 5.º, por inobservância do disposto no artigo 70.º § 6.º, o empregado que a isso tiver dado causa por sua negligência incorre na pena de demissão, devendo ser immediatamente suspenso pelo respectivo juiz. Se tiver procedido dolosamente responderá também por perdas e danos para com o senhorio e ser-lhe há applicada, em processo de policia correccional, a multa de 10\$ a 50\$.

§ único. Em iguais penas incorre o escrivão no caso de não entregar o mandado para a citação no prazo determinado no artigo 70.º § 7.º.

CAPÍTULO V

Disposições especiais

Art. 106.º Na renovação dos contratos de arrendamento de prédios urbanos, cujas rendas mensais não ultrapassem, à data do presente decreto, 50\$ em Lisboa, 340 no Porto, 20\$ nas outras cidades e 15\$ em todas as restantes terras do continente da República e ilhas adjacentes, fica prohibido aos senhorios: o elevarem, ainda mesmo com consentimento dos arrendatários, as respectivas rendas, sob pena de desobediência qualificada, e o requererem o despejo de quaisquer prédios, seja qual for a sua renda, com o fundamento de lhes não convir a continuação do arrendamento.

Art. 107.º Nos contratos de arrendamento dos prédios a que se refere o artigo anterior, que venham a efectuar-se posteriormente a data do presente decreto, fica igualmente prohibido aos senhorios o exigir dos novos arrendatários rendas superiores às declaradas nos últimos contratos, sob pena de desobediência qualificada e de estes arrendatários, conhecida a diferença de rendas, ficarem pagando a daqueles últimos contratos, descontando nas immediatas o que a mais houverem pago.

Art. 108.º Nenhum proprietário de prédios urbanos devolutos, com ou sem escritos, que hajam sido destinados a arrendar-se e cujas rendas anteriores não tenham ultrapassado os limites marcados no artigo 106.º, poderá recusar, sob pena de desobediência qualificada, novos contratos que lhe sejam propostos, pela renda dos últimos, salvo caso de obras urgentes a efectuar nos mesmos prédios, caso que será devidamente constatado por documento emanado da respectiva câmara municipal.

§ 1.º O disposto neste artigo já é applicável aos locatários ou sublocatários que tenham casas devolutas ou desocupadas.

§ 2.º Para os efeitos deste artigo será o recusante obrigado a entregar ao proponente do novo contrato a declaração por escrito da sua recusa, sob pena de desobediência.

Art. 109.º Nenhum locatário ou sublocatário poderá sublocar qualquer prédio destinado a habitação exigindo renda superior àquella que paga ao senhorio ou ao locador ou sublocador, e não poderá recusar qualquer contrato de sublocação por essa mesma renda, sob pena, em qualquer caso, de desobediência qualificada.

Art. 110.º É prohibido ao senhorio e ao arrendatário sublocador, nos arrendamentos de prédios urbanos para habitação, a titulo de cedencia de chave, ou qualquer outro, recompensa ou remuneração alguma,

além da renda, sob pena de um ano de prisão correccional e restituição em dôbro da quantia recebida.

§ único. Compreende-se nesta disposição a indemnização a título de contribuição, despesas de porteiro, iluminação e limpeza de escadas, e tudo quanto é considerado como renda pelo n.º 21.º do artigo 173.º do Código da Contribuição Predial.

Art. 111.º São proibidas as emprêças, singulares ou colectivas, que se proponham agenciar arrendamentos ou sub-arrendamentos, ficando todos os que as constituírem sujeitos, individualmente, à pena de desobediência qualificada.

Art. 112.º Nos arrendamentos de casas mobiladas considera-se, para os efeitos deste decreto, como renda qualquer prestação estipulada pelo aluguer dos móveis.

Art. 113.º Em todo o contrato que se mostre ter sido por qualquer modo efectuado em fraude das disposições deste decreto, presumir-se há, sem admissão de prova em contrário, que o consentimento do locatário foi extorquido por coacção pelo locador, podendo aquele usar da competente acção de nulidade do contrato, emquanto não prescrita, ou deduzir a nulidade por via de excepção a todo o tempo que lhe sejam exigidas quaisquer obrigações provenientes do mesmo contrato.

Art. 114.º Toda a obrigação, contraída sob outra forma que não seja a de arrendamento, mas que se prove ter realmente essa natureza ou resultar desse contrato, é nula por simulação em prejuízo do inquilino, que poderá opôr a nulidade a todo o tempo que o cumprimento de tal obrigação lhe seja exigido.

§ único. Se a obrigação houver sido contraída por título cambial, não poderá tal excepção ser oposta a outro portador que não seja o próprio sacador, seus herdeiros ou representantes; mas nesse caso o locatário ou sublocatário terá acção regressiva contra o sacador ou seus herdeiros ou representantes para haver a importância que tenha pago.

Art. 115.º Ficam sem efeito os aumentos de rendas convencionados posteriormente ao decreto com força de lei n.º 4.499, fixando-se as rendas no que eram à data da publicação desse mesmo decreto.

Art. 116.º Para os efeitos dos artigos antecedentes, são os secretários de finanças obrigados a certificar gratuitamente em papel branco e sem selo, a pedido verbal dos interessados, o que nos mesmos constar acerca das rendas referentes aos contratos a que se alude no presente decreto.

Art. 117.º Fica o Governo autorizado a revogar as disposições dos precedentes artigos deste capítulo quando entender que não

subsistem as circunstâncias de carácter económico e financeiro que motivaram o decreto n.º 1:079, de 23 de Novembro de 1914.

Art. 118.º Não se considera fundamento para a rescisão do contrato de arrendamento e conseqüente despejo a falta de renda¹ em relação aos prédios arrendados a súbditos inimigos ou equiparados, cujos bens estejam sujeitos a depósito e administração, nos termos dos decretos n.ºs 2:350, 2:355 e 2:377, de 20 e 23 de Abril e 9 de Maio de 1916.

§ 1.º O preceito deste artigo considerar-se há applicável às relações jurídicas entre senhorios, arrendatários e sublocatários, desde a data do primeiro dos decretos até que, por aviso no *Diário do Governo*, os respectivos administradores se declarem habilitados ou sejam autorizados pela Intendência dos Bens dos Inimigos a pagar as rendas.

§ 2.º O senhorio será, em todo o caso, considerado credor das rendas devidas e dos juros legais desde o vencimento, podendo sempre fazer valer os seus direitos como qualquer credor comum.

Art. 119.º As disposições desta lei, mesmo as de carácter processual, não se applicarão aos processos pendentes à data da sua promulgação.

§ único. Quanto aos depósitos de rendas que houverem de fazer-se posteriormente à publicação deste decreto, e que pela legislação anterior deveriam ser feitos por guias emanadas de processos já existentes em juízo, observar-se há o disposto no artigo 93.º, §§ 1.º, 2.º e 3.º, juntando-se ao processo a declaração com a nota sem necessidade de notificação do senhorio.

Art. 120.º Fica revogada a legislação em contrário e, em especial, ficam revogados os artigos 882.º, n.º 4.º, e § 4.º e 1606.º a 1631.º inclusive do Código Civil; os decretos de 30 de Agosto de 1907, 12 e 18 de Novembro de 1910; n.º 1:097², de 23 de Novembro de 1914; n.º 2:393, de 17 de Maio de 1916; e n.ºs 4:499 e 4:952, de 23³ de Junho e 13⁴ de Novembro de 1918; e os artigos 17.º da lei de 26 de Julho de 1912, e 1.º e 2.º da lei n.º 438, de 15 de Setembro de 1915; ficam substituídos, quanto ao contrato de arrendamento, os artigos 1:595.º a 1:605.º inclusive do Código Civil, e fica alterado o artigo 13.º do regulamento de 15 de Fevereiro de 1913.

¹ Deve ser a falta de pagamento da renda. (Nota da Redacção).

² Deve ser 1:079 (Nota da Redacção).

³ Deve ser 27. (Nota da Redacção).

⁴ Deve ser 2. (Nota da Redacção).

Determina-se portanto que todas as autoridades, a quem o conhecimento e execução do presente decreto com força de lei pertencer, o cumpram e façam cumprir e guardar tam inteiramente como nele se contém.

Os Ministros de todas as Repartições o façam publicar. Paços do Governo da República, 17 de Abril de 1919. — *(Seguem as assinaturas do Presidente da República e dos Secretários de Estado).*

(D. do G. de 17 de Abril de 1918, 1.ª Série, Supl. n.º 80).

Decreto n.º 5:412 de 19 de Abril de 1919

Legaliza a divisão das freguesias da cidade do Porto pela área de cada conservatória.

(D. do G. de 19 de Abril de 1919, 1.ª Série, n.º 81).

Decreto n.º 5:415 de 19 de Abril de 1919

Substitue o § 1.º do artigo 263.º do regime para a concessão de terrenos do Estado da Índia, aprovado pelo decreto n.º 3:602, de 24 de Novembro de 1917.

(D. do G. de 19 de Abril de 1919, 1.ª Série, n.º 81).

Decreto n.º 5:422 de 19 de Abril de 1919

Insero várias disposições sobre descentralização dos serviços a cargo da Direcção Geral das Alfândegas.

(D. do G. de 21 de Abril de 1919, 1.ª Série, n.º 83).

Decreto n.º 5:434 de 19 de Abril de 1919

Insero várias disposições acêrca dos autos de captura ou de avaliação dos navios inimigos que, no acto de declaração de guerra da Alemanha a Portugal, se encontravam na posse do Governo Português.

(D. do G. de 24 de Abril de 1919, 1.ª Série, n.º 85).

Decreto n.º 5:418 de 21 de Abril de 1919

Insero várias disposições acêrca da revisão dos contratos de adjudicatários de obras públicas do Estado, por trabalhos realizados no ultramar.

Pelo decreto n.º 5:149, de 10 de Fevereiro último, foi tornada extensiva a todas as províncias ultramarinas a doutrina do decreto n.º 4:076, de 10 de Abril de 1918, relativa à revisão de empreitadas de obras públicas do Estado sujeitas a prejuizos derivados da guerra, devendo a sua aplicação ser feita de harmonia com os regulamentos a publicar pelos governos das respectivas províncias ultramarinas; atendendo, porem,

a que è de justiça não protelar o andamento de processos de revisão já devidamente informados pelas autoridades que superintenderam nas empreitadas e que no Ministério das Colónias tenham dado entrada antes da publicação do citado decreto n.º 5:149, desde que fiquem inteiramente salvaguardados os interesses de Estado: hei por bem, sob proposta do Ministro das Colónias, decretar o seguinte:

Artigo 1.º Na revisão dos contratos de adjudicatários de obras públicas do Estado, por trabalhos realizados no ultramar, nos casos previstos no decreto n.º 4:076, de 10 de Abril de 1918, será o Conselho Superior de Obras Publicas substituido pela Comissão Superior Técnica de Obras Publicas das Colónias.

Art. 2.º Nas empreitadas adjudicadas por importância superior a 10.000\$, quando o empreiteiro não se conforme com a liquidação feita, poderá recorrer para um tribunal arbitral, com a composição indicada no artigo 5.º do decreto n.º 4:076, de 10 de Abril de 1918, tribunal que exercerá as suas funções nos termos indicados no § unico do citado artigo.

Art. 3.º A doutrina dos artigos 1.º e 2.º applica-se aos pedidos de revisão que tenham sido apresentados no Ministério das Colónias anteriormente à publicação do decreto n.º 5:149, de 10 de Fevereiro de 1919, sendo a revisão para estes casos feita no referido Ministério.

Art. 4.º Fica revogada a legislação em contrario.

O Ministro das Colónias assim o tenha entendido e faça executar. Paços do Governo da República, 21 de Abril de 1919. — *João do Canto e Castro Silva Antunes — João Lopes Soares.*

(D. do G. de 21 de Abril de 1919, 1.ª Série, n.º 82).

Decreto n.º 5:419 de 21 de Abril de 1919

Autoriza o governador da provincia de Cabo Verde a criar os lugares de ajudantes e serventes das Conservatórias do Registo Civil da mesma provincia, que forem julgados necessários, pertencendo ao mesmo magistrado a competência de lhes fixar os vencimentos e fazer as respectivas nomeações.

(D. do G. de 21 de Abril de 1919, 1.ª Série n.º 82).

Decreto n.º 5:421 de 22 de Abril de 1919

Determina que a comissão de reforma penal e prisional seja constituída pelos vogais a que se refere o n.º 1.º do decreto n.º 5:374, de 31 de Março de 1919, pelo Procurador Geral da República e por um medico alienista.

(D. do G. de 22 de Abril de 1919, 1.ª Série, n.º 83).