Decreto-Lei 387/79, de 19 de Setembro

Art. 17.º — 1 — O Ministério da Cultura e da Ciência compreende as seguintes Secretarias de Estado:

a) Cultura;
b) Ciência.

2 — O Secretário de Estado da Cultura será coadjuvado no exercício das suas funções por um Subsecretário de Estado Adjunto.

Art. 18.º O Ministério da Educação compreende as seguintes Secretarias de Estado:

a) Administração da Educação;
b) Ensino Superior;
c) Ensinos Básico e Secundário;
d) Juventude e Desportos.

Art. 19.º São extintos os cargos de Vice-Primeiro-Ministro para os Assuntos Económicos e Integração Europeia, de Ministro Adjunto do Primeiro-Ministro, de Secretário de Estado Adjunto para os Assuntos Económicos e Integração Europeia, de Subsecretário de Estado Adjunto do Ministro da Educação e Investigação Científica e de Subsecretário de Estado para a Administração Escolar.

Art. 20.º — 1 — São extintos o Ministério das Finanças e do Plano, o Ministério da Indústria e Tecnologia e o Ministério da Educação e Investigação Científica.

2 — Os organismos e serviços do Ministério das Finanças e do Plano serão integrados no Ministério das Finanças e no Ministério da Coordenação Económica e do Plano.

3 — Os organismos e serviços do Ministério da Indústria e Tecnologia ficam integrados no Ministério da Indústria.

4 — Os organismos e serviços do Ministério da Educação e Investigação Científica ficam integrados no Ministério da Educação e no Ministério da Cultura e Ciência.

Art. 21.º — 1 — São extintas as seguintes Secretarias de Estado:

a) Negócios Estrangeiros e da Emigração;
b) Ordenamento Físico, Recursos Hídricos e Ambiente;
c) Ensino Superior e Investigação Científica.

2 — Os organismos e serviços das Secretarias de Estado referidas no número anterior ficam integrados, respectivamente, e de acordo com a definição da presente estrutura orgânica, nos seguintes Ministérios:

a) Negócios Estrangeiros;
b) Habitação e Obras Públicas;
c) Educação; Cultura e da Ciência.

Art. 22.º O pessoal dos departamentos extintos transita, independentemente de qualquer formalidade e sem prejuízo dos direitos adquiridos, para os que, nos termos deste diploma, passam a deter as correspondentes atribuições.

Art. 23.º — 1 — Até final do ano mantém-se em vigor a estrutura do Orçamento Geral do Estado, com as alterações resultantes dos números seguintes.

2 — As despesas com os gabinetes criados ou reestruturados pelo presente diploma serão satisfeitas por conta das verbas dos correspondentes gabinetes extintos.

3 — Relativamente aos serviços ou organismos que transitam para diferente departamento ou Ministério, continuarão os respectivos encargos a ser processados em conta das verbas que lhes são atribuídas.

Art. 24.º — 1 — Os encargos com o funcionamento do Ministério da Coordenação Económica e do Plano e do Ministério da Cultura e da Ciência serão satisfeitos em conta de dotação residual a inscrever no actual orçamento da Secretaria-Geral da Presidência do Conselho de Ministros.

2 — A contrapartida para reforços necessários por virtude do disposto nos números anteriores poderá ser obtida através da dotação provisional inscrita no orçamento do Ministério das Finanças.

Art. 25.º O presente diploma produz efeitos a partir de 1 de Agosto de 1979.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 22 de Agosto de 1979. — *Maria de Lourdes Ruivo da Silva Matos Pintasilgo.*

Promulgado em 10 de Setembro de 1979.

Publique-se.

O Presidente da República, ANTÓNIO RAMALHO EANES.

Decreto-Lei n.º 387/79

de 19 de Setembro

1. A legislação ainda em vigor sobre arrendamentos para fins habitacionais foi publicada em Setembro de 1974 (Decreto-Lei n.º 445/74) e, pretendendo explicitamente adoptar medidas de emergência e de carácter transitório, veio instituir um sistema de rendas livres para os primeiros arrendamentos de prédios novos, enquanto para os prédios anteriormente arrendados condicionava o estabelecimento da nova renda à aplicação de determinado coeficiente à renda vigente no contrato anterior. Por outro lado, alargou o congelamento de rendas em vigência do contrato, que vigorava em Lisboa e no Porto desde 1948, a todo o país.

2. Esta legislação, conjugada com outros factores, nomeadamente a escassez de habitação e a manutenção de distorções herdadas do passado, conduziu a uma especulação desenfreada nos primeiros arrendamentos, cujos proprietários procuram antecipar em vários anos o valor que seria adequado pagar no futuro pelos arrendatários, e a uma generalização de pagamentos extra-contrato e outros subterfúgios nos novos arrendamentos de prédios antigos, além do agravamento do desinteresse dos proprietários em procederem a obras de conservação ou reparação dos prédios.

3. O referido regime de arrendamento, além de injusto, não dispõe de coerência económica e é ainda factor negativo em relação a qualquer política de rendimentos que estimule a necessária aplicação de poupança na formação de capital em habitação.

4. Estas circunstâncias vêm impor a revisão do regime do arrendamento urbano tendo em vista o estabelecimento de níveis de renda das habitações

compatíveis genericamente com os níveis médios dos rendimentos familiares, mas que correspondam minimamente ao serviço efectivo prestado pela habitação.

Torna-se assim necessário proceder à actualização periódica das rendas, de acordo com a evolução dos custos da habitação, de paralelo com a melhoria global dos rendimentos familiares, não esquecendo que, no caso das habitações antigas em vigência do contrato, a primeira actualização deverá ser progressiva de modo a não constituir, globalmente, factor de ruptura dos orçamentos familiares.

No estabelecimento das novas rendas aplicar-se-ão coeficientes técnicos de habitabilidade e fórmulas de diferenciação das rendas que correspondam ao grau de conforto, vetustez, condições de habitabilidade e localização das habitações.

A contenção dos custos de construção, através de estímulos à produção de habitações de preço moderado, e a integração da política de rendas no contexto mais geral da política de rendimentos e preços constituem também princípios importantes que integram o novo regime.

5. Não se ignora que a actualização das rendas antigas poderá criar situações de ruptura na capacidade económica dos agregados familiares de menores recursos.

Assim, condiciona-se a entrada em vigor do presente diploma no que respeita à actualização das rendas em vigência de contrato, à criação de um subsídio de renda e regulamentação das condições da sua atribuição.

Este subsídio, elemento importante de uma política de habitação social mais justa, permitirá eliminar as possíveis distorções que a actualização daquelas rendas vier a provocar.

Naquela regulamentação serão previstas as origens dos recursos financeiros, com base em medidas fiscais, depósitos de caução e outras, que permitam a constituição dos fundos necessários à cobertura dos encargos resultantes da aplicação desta medida.

6. Com as medidas tomadas no presente diploma pretende-se, enfim, conseguir a instituição de um regime do arrendamento urbano globalmente coerente, para o que será publicado um corpo de legislação que o complementará nos seus aspectos regulamentares.

Assim, o Governo decreta, nos termos da alínea *a*) do n.º 1 do artigo 201.º da Constituição, o seguinte:

CAPÍTULO I

Princípios gerais de fixação de rendas

SECÇÃO I

Âmbito de aplicação

Artigo 1.º

(Âmbito)

1 — O presente diploma aplica-se a todos os contratos de arrendamento destinados a habitação, salvo os referidos nas alíneas *b*) e *c*) do n.º 2 do artigo 1083.º do Código Civil, e ainda aos arrendamentos de prédios urbanos para comércio, indústria, profissões liberais ou outras aplicações lícitas.

2 — Os arrendamentos habitacionais regulados por legislação especial dos fogos promovidos, construídos ou adquiridos pelo Estado, seus organismos autónomos, institutos públicos personalizados, autarquias locais, pessoas colectivas de direito público, instituições de previdência e Misericórdias ficam igualmente sujeitos às disposições do presente diploma, com as necessárias adaptações, que constarão de diploma a publicar.

Artigo 2.º

(Limites contratuais)

1 — Nos arrendamentos para habitação as rendas estabelecidas em cada ano civil não poderão exceder os limites máximos calculados nos termos do presente diploma.

2 — Pode no entanto o Governo, sob proposta fundamentada da assembleia municipal e por decreto-lei, determinar a não aplicação das limitações de renda, relativamente aos primeiros arrendamentos e aos novos arrendamentos de habitações que vagarem, em concelhos onde não haja carência de habitações.

3 — A competência definida no número anterior será exercida nas regiões autónomas pelas respectivas assembleias regionais.

Artigo 3.º

(Habitações de natureza sumptuária)

Nas habitações de natureza sumptuária a renda será livremente estabelecida pelas partes, nos primeiros arrendamentos e nos novos arrendamentos das habitações que vagarem.

Artigo 4.º

(Arrendamentos urbanos não habitacionais)

Nos arrendamentos de prédios urbanos para comércio, indústria, profissões liberais ou outras aplicações lícitas não habitacionais a renda será livremente estabelecida pelas partes, nos primeiros arrendamentos ou nos novos arrendamentos dos que vagarem.

SECÇÃO II

Critério de fixação das rendas

Artigo 5.º

(Determinação dos limites máximos)

1 — Os limites máximos referidos no n.º 1 do artigo 2.º resultam do produto da superfície convencionada, definida nos termos do artigo 9.º, pela renda mensal máxima por metro quadrado fixada para vigorar nesse ano, consoante a categoria e a localização das respectivas habitações.

2 — Esses limites máximos serão aumentados ou reduzidos de acordo com o estabelecido nos artigos 12.º, 13.º, 15.º, 18.º, 22.º e 23.º do presente diploma.

Artigo 6.º

(Renda por metro quadrado)

1 — Os valores da renda mensal máxima por metro quadrado previstos no artigo anterior serão definidos anualmente por decreto regulamentar, até 30 de Novembro do ano anterior àquele a que dizem respeito.

2 — No cálculo dos valores da renda mensal máxima por metro quadrado referidos no número anterior aplicar-se-á a fórmula $R_i = \frac{V_p \times T_i}{12}$, em que R representa a renda mensal máxima por metro quadrado, V_p o valor padrão por metro quadrado, T a taxa da renda anual e i o ano a que correspondem.

Artigo 7.º

(Categorias habitacionais)

As categorias habitacionais a considerar para efeitos deste diploma serão definidas por decreto regulamentar, tendo em conta, nomeadamente, as características de qualidade, conforto e níveis de equipamento das habitações.

Artigo 8.º

(Localização das habitações)

Os limites máximos de renda mensal por metro quadrado a que se refere o artigo 5.º serão considerados diferencialmente por zonas do País e aglomerados urbanos, tendo em conta a homogeneidade dos custos de construção e do solo.

Artigo 9.º

(Superfície convencionada)

1 — A superfície convencionada resulta da soma das áreas seguintes:

a) A totalidade da área útil da habitação;
b) A totalidade da área útil das varandas e sacadas da habitação;
c) 20 % da área útil de terraços de uso exclusivo do arrendatário;
d) 20 % da quota-parte da área útil de terraços de uso comum;
e) 50 % da área útil de arrecadações destacadas da habitação de uso exclusivo do arrendatário;
f) 50 % da área útil da garagem privativa;
g) 30 % da quota-parte da área útil da garagem colectiva;
h) 15 % da área útil de espaços descobertos não pavimentados de uso exclusivo do arrendatário;
i) 15 % da quota-parte da área útil de espaços descobertos não pavimentados de uso comum.

2 — Em todos os locais em que o pé-direito livre seja inferior a 2 m, a respectiva área deverá ser computada por metade da área útil definida nos termos do número seguinte.

3 — A área útil referida na alínea *a*) do n.º 1 define-se como sendo a soma das áreas de todos os compartimentos da habitação, incluindo vestíbulos, circulações interiores, instalações sanitárias, arrumos, outros compartimentos de função similar e armários nas paredes, e mede-se pelo perímetro interior das paredes que limitam o fogo, ou qualquer dos espaços referidos na alínea *b*) e seguintes do mesmo n.º 1, descontando enxalços até 30 cm, paredes interiores, divisórias e condutas.

4 — As áreas referidas nas alíneas *h*) e *i*) do n.º 1, após a aplicação das respectivas percentagens, não poderão exceder a soma das áreas constantes das alíneas *a*) e *b*) do mesmo número.

Artigo 10.º

(Valor padrão)

A determinação anual do valor padrão por metro quadrado, para as diferentes categorias, zonas do País e aglomerados urbanos, será fundamentada nos custos padrão do solo e da construção, acrescidos de uma parcela para custos indirectos e justa remuneração do capital investido.

Artigo 11.º

(Fixação da taxa de renda)

A taxa de renda a que se refere o artigo 6.º, tomada para o cálculo dos valores das rendas mensais máximas por metro quadrado a vigorar em cada ano civil, será fixada tendo em conta a rendibilidade de investimentos em habitação e de outras aplicações alternativas de capitais e constará do decreto regulamentar que fixar os referidos valores.

Artigo 12.º

(Redução da renda em função da idade do fogo)

1 — Os limites máximos das rendas habitacionais determinadas nos termos dos artigos anteriores serão reduzidos, à data de cada contrato de arrendamento ou actualização da renda na vigência do arrendamento, segundo a idade, pela aplicação do seguinte coeficiente de vetustez (C_v):

a) Até 10 anos — 1,00;
b) Mais de 10 até 15 anos — 0,90;
c) Mais de 15 até 20 anos — 0,85;
d) Mais de 20 até 25 anos — 0,80;
e) Mais de 25 até 30 anos — 0,70;
f) Mais de 30 até 35 anos — 0,60;
g) Mais de 35 até 40 anos — 0,50;
h) Mais de 40 até 45 anos — 0,45;
i) Mais de 45 até 50 anos — 0,40;
j) Mais de 50 até 55 anos — 0,35;
k) Mais de 55 até 60 anos — 0,30;
l) Mais de 60 anos — 0,25.

2 — A idade do fogo, em cada ano civil, será medida pelo número de anos que neste se completarem a partir da data em que a respectiva construção ficou concluída, considerando-se para efeitos deste

diploma que essa data é a da emissão da respectiva licença de utilização, ou, quando não for possível determiná-la, considerar-se-á o ano em que a construção tiver ficado efectivamente concluída.

3 — No caso de desconhecimento da idade dos fogos, os critérios a utilizar para a determinação dessa idade serão definidos em diploma regulamentar.

4 — Se se proceder a trabalhos de completa renovação ou restauração da habitação ou edifício em que ela se integre, haverá lugar a uma nova licença de utilização e a idade do fogo passará a referir-se a este último momento.

Artigo 13.º

(Redução da renda em função do estado de conservação e manutenção)

1 — Aos limites máximos das rendas, determinados nos termos dos artigos 5.º, 9.º e 12.º, serão aplicados coeficientes correctores (C_c) sempre que o estado de conservação e manutenção seja inferior ao considerado normal tendo em conta a idade das habitações.

2 — Os coeficientes referidos no número anterior, bem como os elementos para classificação do estado de conservação e manutenção das habitações, constarão de diploma regulamentar.

SECÇÃO III

Actualização das rendas

Artigo 14.º

(Prazo)

Na vigência dos contratos de arrendamento as rendas poderão ser actualizadas de dois em dois anos, a contar da data da celebração do contrato ou da última actualização.

Artigo 15.º

(Regime de actualização das rendas durante a vigência dos contratos de arrendamento para habitação)

1 — Durante a vigência do contrato de arrendamento para habitação a renda poderá ser actualizada, nos termos do presente diploma, até aos limites máximos definidos no artigo 5.º, corrigidos pela aplicação de um factor moderador (F_m).

2 — O factor moderador a aplicar, no momento da actualização, aos valores da renda mensal por metro quadrado referidos no artigo 6.º será estabelecido por decreto regulamentar para cada ano civil, de acordo com os objectivos gerais de política económica e a evolução dos preços e dos rendimentos.

3 — O factor moderador referido no n.º 2 será estabelecido de modo que, considerados os acréscimos de salários ou preços no consumidor no período anterior, o acréscimo de rendas não ultrapasse o menor de ambos nem, em princípio, seja inferior à sua metade.

4 — O regime definido nos números anteriores aplica-se ainda à actualização de contratos firmados ao abrigo do disposto no n.º 2 do artigo 2.º

Artigo 16.º

(Regime de actualização das rendas de habitações de natureza sumptuária)

O acréscimo de renda, em caso de actualização de rendas de habitações de natureza sumptuária, não poderá exceder o dos preços no consumidor, a publicar pelo Ministério da Habitação e Obras Públicas, até 30 de Novembro do ano anterior ao da sua aplicação.

Artigo 17.º

(Regime de actualização das rendas nos arrendamentos urbanos não habitacionais)

Aplica-se aos arrendamentos urbanos não habitacionais referidos no artigo 4.º do presente decreto-lei o regime de actualização previsto no artigo anterior.

SECÇÃO IV

Rendas de casas mobiladas

Artigo 18.º

(Estabelecimento da renda)

1 — Nos arrendamentos de casas mobiladas o limite da renda determinado de acordo com os artigos anteriores poderá sofrer um acréscimo percentual, estabelecido por acordo entre as partes, mas não podendo ultrapassar um máximo de 40 %.

2 — Considera-se casa mobilada, para os efeitos deste artigo, a que for arrendada com o mobiliário e o equipamento móvel indispensável à utilização normal de cada uma das divisões.

Artigo 19.º

(Conservação do mobiliário e equipamento)

1 — Durante a vida útil do mobiliário e equipamento móvel, a sua manutenção e conservação ficarão a cargo do inquilino.

2 — A vida útil referida no número anterior será de vinte anos para o mobiliário e de dez anos para o equipamento móvel.

3 — No termo da vida útil o inquilino poderá exigir do senhorio a substituição do mobiliário e equipamento móvel, quando não garantam as necessárias condições de segurança e qualidade.

4 — Se, no termo da vida útil, o senhorio não proceder à substituição do mobiliário e equipamento por ainda se encontrar em condições de segurança e qualidade que assegurem o seu normal funcionamento, as despesas de manutenção e conservação passarão a ser da sua responsabilidade até à substituição do mesmo.

5 — Cada habitação mobilada deverá ter uma caderneta onde se encontre discriminado o mobiliário e equipamento móvel nela integrado, com a indicação da data de aquisição, a qual se destinará a possibilitar o *contrôle* da idade de cada componente.

6 — Os aspectos referidos no número anterior serão objecto de diploma regulamentar.

SECÇÃO V

Subarrendamento

Artigo 20.º

(Disposições gerais)

As disposições do presente diploma aplicar-se-ão aos subarrendamentos, com as adaptações necessárias, a constar de diploma a publicar.

CAPÍTULO II

Correcção de rendas por conservação e melhoramento dos imóveis

SECÇÃO I

Benfeitorias efectuadas pelo senhorio

Artigo 21.º

(Benfeitorias necessárias)

1 — Se o senhorio efectuar benfeitorias necessárias na habitação ou no edifício, poderá ser fixada uma nova renda determinada através dos coeficientes correctores aplicáveis após execução das obras, referidos no artigo 13.º, ou por consideração da renda por metro quadrado correspondente à nova categoria da habitação, quando, em razão da realização das mesmas obras, se verifique alteração daquela categoria.

2 — O inquilino não pode opor-se à realização de benfeitorias necessárias.

3 — Para efeitos do n.º 1, o senhorio comunicará ao inquilino, por escrito, o montante da nova renda, que será exigível no mês seguinte ao da comunicação, não podendo esta ser anterior à data da conclusão dos trabalhos.

Artigo 22.º

(Benfeitorias úteis e voluptuárias)

1 — A realização de benfeitorias úteis e voluptuárias por parte do senhorio poderá dar lugar a acréscimo da renda, se o inquilino concordar por escrito com a realização das mesmas.

2 — O acordo a que se refere o número anterior deverá especificar o acréscimo da renda.

3 — A instalação na habitação de água domiciliária, energia eléctrica e outros serviços higiénico-sanitários, sempre que não existam, é dispensada do acordo referido no n.º 1 deste artigo, podendo a renda ser corrigida nos termos do disposto no n.º 1 do artigo anterior.

SECÇÃO II

Benfeitorias efectuadas pelo inquilino

Artigo 23.º

(Benfeitorias necessárias)

1 — Quando o senhorio não efectuar as benfeitorias necessárias, poderá o inquilino, com o acordo escrito do senhorio, ou autorizado pela câmara municipal, realizar essas obras e exigir do senhorio o pagamento das despesas correspondentes.

2 — Quando a urgência não consinta qualquer dilação, o inquilino poderá, excepcionalmente, fazer reparações necessárias sem o acordo ou a autorização referidos no número anterior, com direito a reembolso, contanto que informe imediatamente o senhorio.

3 — O acordo a que se refere o n.º 1 deverá referir as obras a realizar, o seu custo previsto e o modo de pagamento das despesas a efectuar pelo inquilino.

4 — A autorização referida no n.º 1 deverá ser requerida à câmara municipal pelo inquilino, conjuntamente com o pedido de intervenção do município, nos termos do artigo 166.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, e será concedida sempre que, depois de notificado o senhorio, este não realize as obras e a câmara municipal não tenha possibilidade de as executar.

5 — No caso de falta de pagamento voluntário das despesas efectuadas, poderá o inquilino ressarcir-se através de uma redução da renda em vigor à data de conclusão das obras, até ao limite de 50 % e durante o tempo necessário ao reembolso integral do montante desembolsado.

6 — Em caso de realização de benfeitorias necessárias pelo inquilino, nos termos deste artigo, só poderá haver lugar a correcção da renda, por efeito de alteração dos coeficientes correctores previstos no artigo 13.º, quando o inquilino estiver ressarcido dos montantes despendidos.

Artigo 24.º

(Benfeitorias úteis e voluptuárias)

Em razão da realização de benfeitorias úteis ou voluptuárias efectuadas pelo inquilino não poderá o senhorio exigir acréscimo de renda.

CAPÍTULO III

Processo de fixação das rendas

Artigo 25.º

(Determinação da renda por acordo)

A determinação concreta dos elementos necessários para a fixação da renda mensal nos termos dos artigos anteriores, nomeadamente a categoria da habitação, a superfície convencionada, a idade e o estado de conservação e manutenção, e em consequência a estipulação da renda contratual, poderá efectuar-se por acordo escrito entre senhorio e inquilino.

Artigo 26.º

(Actualização da renda pelo senhorio)

1 — Nos casos de actualização da renda, decorridos trinta dias sem que tenha havido acordo, o senhorio fixará o quantitativo da renda, comunicando-o ao inquilino por escrito, bem como os elementos em que assentou a sua fixação.

2 — A renda fixada nos termos do número anterior será devida no mês seguinte ao da comunicação, não podendo a proposta de actualização ser anterior a trinta dias das datas previstas para a mesma neste diploma.

3 — Se na fixação da renda ao senhorio tiver procedido com dolo, aplicar-se-ão as sanções previstas no artigo 32.º, bem como as regras do diploma relativo ao ilícito de mera ordenação social.

Artigo 27.º

(Recurso do inquilino para a comissão concelhia de avaliação)

1 — Os inquilinos ou as câmaras municipais poderão, no prazo de trinta dias a contar da fixação das rendas resultantes de primeiros arrendamentos, de novos arrendamentos de habitações que vagarem ou de actualizações, solicitar a intervenção da comissão concelhia de avaliação para efeitos de correcção das mesmas, com fundamento na inexactidão dos elementos relevantes para a sua determinação.

2 — A solicitação por parte do inquilino deverá ser feita em requerimento aos serviços municipais de habitação ou câmara municipal, quando os mesmos não existirem, especificando os elementos considerados para a determinação da renda com os quais esteja em desacordo.

3 — A comissão concelhia de avaliação deverá pronunciar-se no prazo de sessenta dias a partir da data da recepção do pedido de intervenção, não tendo este efeitos suspensivos relativamente ao montante fixado.

Artigo 28.º

(Comissões concelhias de avaliação)

Em cada concelho será instituída uma comissão concelhia de avaliação, cuja composição e processo de avaliação constarão de diploma a publicar.

Artigo 29.º

(Objecto da avaliação)

As decisões das comissões concelhias de avaliação deverão ter em conta quaisquer elementos que, nos termos do presente diploma, tenham incidência na determinação do limite da renda, bem como os elementos constantes da licença de utilização.

Artigo 30.º

(Recurso)

Das decisões da comissão concelhia de avaliação cabe recurso, no prazo de trinta dias, para o tribunal judicial da comarca onde o prédio se situar.

CAPÍTULO IV

Subsídio de renda

Artigo 31.º

(Disposições gerais)

1 — Para situações decorrentes da actualização de rendas de habitações na vigência dos contratos será instituído um subsídio de renda, a atribuir em casos socialmente justificáveis, consoante o rendimento global e a dimensão do agregado familiar.

2 — Serão definidas por decreto-lei, a publicar até dois meses antes das datas previstas na alínea *a*) do n.º 1 do artigo 33.º, as condições em que será concedido o subsídio mencionado no número anterior.

CAPÍTULO V

Reacções contra ordenações previstas neste diploma

Artigo 32.º

(Coimas)

1 — As infracções ao presente diploma serão sancionadas com coima de 500$ a 500 000$.

2 — A autoridade competente para a aplicação da coima será a câmara municipal, sob parecer da comissão concelhia de avaliação.

3 — A receita proveniente das coimas acima referidas reverterá a favor dos serviços municipais de habitação ou câmaras municipais, no caso de estes não existirem.

CAPÍTULO VI

Regime transitório

Artigo 33.º

(Actualização das rendas na vigência do contrato)

1 — A primeira actualização das rendas dos contratos existentes à data da entrada em vigor deste diploma será feita do modo que se segue:

a) Contratos celebrados depois de 31 de Dezembro de 1970 — actualização a partir de 1 de Março de 1980;
b) Contratos celebrados entre 1 de Janeiro de 1961 e 31 de Dezembro de 1970 — actualização a partir de 1 de Junho de 1980;
c) Contratos celebrados entre 1 de Janeiro de 1951 e 31 de Dezembro de 1960 — actualização a partir de 1 de Setembro de 1980;
d) Contratos celebrados até 31 de Dezembro de 1950 — actualização a partir de 1 de Dezembro de 1980.

2 — Ressalvam-se da alínea *a*) do n.º 1 os contratos que, na data aí referida, ainda não tenham completado os dois anos de vigência.

3 — A segunda actualização apenas poderá verificar-se decorridos três anos após a actualização prevista no número anterior, seguindo as demais o disposto no artigo 14.º

4 — O número anterior não se aplica aos arrendamentos previstos nos artigos 3.º e 4.º, que seguem o regime previsto no artigo 14.º

5 — As actualizações a que se refere este artigo estão condicionadas à entrada em vigor do diploma previsto no artigo 31.º

Artigo 34.º

(Escalonamento da actualização das rendas estabelecidas nos termos da legislação anterior)

1 — A actualização iniciar-se-á no primeiro vencimento mensal que se seguir à definição pelas partes, ou nos termos do n.º 1 do artigo 26.º, do montante

actualizado, salvo convenção escrita em contrário, e far-se-á por acréscimo, de seis em seis meses, de um sexto da diferença entre a renda vigente e a actualizada nos termos deste diploma.

2 — Os acréscimos resultantes da aplicação do número anterior não poderão ser inferiores a 250$, salvo no último, se a diferença já for inferior.

Artigo 35.º

(Actualização das rendas de habitações de natureza sumptuária)

1 — A primeira actualização das rendas dos contratos de arrendamento de habitações de natureza sumptuária existentes à data da entrada em vigor deste diploma será feita de acordo com coeficientes de actualização, a publicar até 31 de Janeiro de 1980, não podendo as novas rendas exceder o valor resultante da aplicação dos referidos coeficientes.

2 — As actualizações posteriores seguirão o disposto nos artigos 14.º e 16.º

Artigo 36.º

(Actualização das rendas nos arrendamentos urbanos não habitacionais)

1 — A primeira actualização das rendas dos contratos de arrendamentos urbanos não habitacionais existentes à data da entrada em vigor do presente diploma será feita de acordo com coeficientes a publicar até 31 de Janeiro de 1980, calculados com base na evolução dos preços no consumidor nos últimos cinco anos, não podendo as novas rendas exceder o valor que resultar da aplicação desses coeficientes.

2 — As actualizações posteriores seguirão o disposto nos artigos 14.º e 17.º

Artigo 37.º

(Redução de rendas)

1 — As rendas habitacionais que, fixadas ao abrigo da legislação anterior, ultrapassem os limites máximos para novos arrendamentos resultantes da aplicação do presente diploma, designadamente dos artigos 5.º a 13.º, e seus diplomas regulamentares deverão ser reduzidas a esses limites.

2 — Para o efeito, o inquilino, a partir das datas previstas no artigo 33.º, proporá, por escrito, ao senhorio a renda que considere adequada, especificando os elementos que serviram de base ao seu cálculo.

3 — O senhorio dará a sua resposta por escrito dentro dos trinta dias que se seguirem à recepção da proposta formulada pelo inquilino, presumindo-se que há concordância se o não fizer no referido prazo.

4 — Não havendo acordo aplicar-se-á o disposto nos artigos 27.º e seguintes, sendo o prazo de recurso para a comissão concelhia de avaliação contado a partir da data da recusa por parte do senhorio.

5 — A nova renda, em caso de acordo entre senhorio e inquilino, começará a vigorar no mês seguinte ao do acordo, e, quando fixada pela comissão concelhia de avaliação ou pelo tribunal, a partir do mês seguinte ao da proposta formulada pelo inquilino.

CAPÍTULO VII

Disposições diversas

Artigo 38.º

(Licenças de utilização)

1 — As licenças de utilização, a emitir pelas câmaras municipais, passarão a indicar a categoria da habitação e a tipologia do alojamento, o andar, a área bruta, útil e habitável e as áreas dos espaços adstritos ao fogo, designando-os especificadamente e indicando a natureza da sua utilização.

2 — Em diploma regulamentar serão definidos os prazos e demais elementos a que deverá obedecer a concessão das licenças de utilização.

Artigo 39.º

(Competência para a publicação de diplomas regulamentares)

Os diplomas regulamentares de vigência anual previstos no presente diploma serão da competência do Governo Central, para o continente, e dos órgãos de governo próprio de cada uma das regiões autónomas.

Artigo 40.º

(Resolução de dúvidas)

As dúvidas suscitadas com a aplicação do presente diploma serão resolvidas por despacho do Ministro da Habitação e Obras Públicas.

Artigo 41.º

(Produção de efeitos)

O presente diploma produzirá efeitos:

a) Dois meses após a sua publicação, para os primeiros contratos de arrendamento de habitações novas;

b) Em 1 de Janeiro de 1980, para os novos contratos de arrendamento de habitações que vagarem;

c) Nas datas e nos termos referidos no artigo 33.º, para os casos de actualização de rendas na vigência dos contratos;

d) Em 1 de Março de 1980, para os casos de actualização de rendas dos contratos previstos nos artigos 3.º e 4.º

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 11 de Julho de 1979. — *Carlos Alberto da Mota Pinto — Manuel Jacinto Nunes — António Gonçalves Ribeiro — Eduardo Henriques da Silva Correia — Acácio Manuel Pereira Magro — João Orlindo Almeida Pina.*

Promulgado em 31 de Agosto de 1979.

Publique-se.

O Presidente da República, ANTÓNIO RAMALHO EANES.

Secretaria-Geral

Segundo comunicação do Ministério da Agricultura e Pescas, o Decreto-Lei n.º 302/79, publicado no *Diário da República*, 1.ª série, n.º 190, de 18 de