

Decreto-Lei 329/81, de 4 de Dezembro

gozam do direito ao novo arrendamento, sucessivamente:

- a) As pessoas referidas na alínea a) do n.º 1 do artigo 1109.º do Código Civil, desde que convivessem com o arrendatário há mais de 5 anos, exceptuando os que habitam o local arrendado por força de negócio jurídico que não respeite directamente a habitação;
- b) Os subarrendatários, salvo se a sublocação fosse ineficaz em relação ao senhorio, preferindo, entre eles, o mais antigo.

2 — Sendo várias as pessoas nas condições da alínea a) do número anterior, o direito a novo arrendamento cabe em primeiro lugar aos que convivam com o arrendatário há mais tempo, preferindo, em igualdade de condições, os parentes aos afins e os de grau mais próximo aos de grau ulterior; mantendo-se a igualdade de condições, prefere o mais idoso.

ARTIGO 4.º

(Cessação do direito a novo arrendamento)

1 — Cessam os direitos conferidos pelo artigo anterior, sendo lícita a recusa de novo arrendamento, quando o senhorio:

- a) Pretenda vender o fogo;
- b) Necessite dele para sua habitação ou para nele construir a sua residência e não tenha na área das comarcas de Lisboa e Porto e suas limitrofes, ou na respectiva localidade quanto ao resto do País, casa própria ou arrendada;
- c) Pretenda utilizar o fogo para sua habitação ou para nele construir a sua residência, quando habite casa que não satisfaça às necessidades de habitação própria e da família, ou quando viva em casa arrendada e renuncie ao respectivo arrendamento;
- d) Tenha necessidade de o utilizar para habitação de parentes ou afins na linha recta, desde que estes se encontrem nas condições previstas pela alínea b);
- e) Venha a afectá-lo a fim diferente da habitação, tendo obtido para o efeito a necessária licença camarária;
- f) Pretenda ampliar o prédio ou construir novo edifício em termos de aumentar o número de locais arrendáveis, nos imóveis classificados pela respectiva câmara municipal como degradados e ou subaproveitados.

2 — Se o senhorio ou as pessoas referidas na alínea d) do número anterior, desocupado o fogo, não o forem habitar a título permanente dentro de 60 dias ou não permanecerem nele durante 3 anos ou, ainda, quando não forem feitas, dentro deste último prazo, as obras que tenham justificado a recusa, pode o titular do direito ao novo arrendamento exigir uma indemnização correspondente a 3 anos de renda, calculada nos termos dos artigos 3.º e 4.º do Decreto-Lei n.º 148/81, de 4 de Junho, com direito à reocupação do fogo, salvo se, em qualquer dos casos mencionados, ocorrerem motivos de força maior.

3 — A faculdade conferida pelo número anterior pode igualmente ser exercida nos casos em que, de-

socupado o fogo com fundamento nas alíneas a) e f) do n.º 1, o senhorio não realize a venda nos 12 meses seguintes ou quando não o afecte, no prazo de 6 meses, ao fim invocado para a desocupação, salvo se, em qualquer dos casos, ocorrerem motivos de força maior.

4 — Considera-se motivo de força maior, nomeadamente, a dificuldade de constituição tempestiva, quando necessária, do imóvel em propriedade horizontal, por facto não imputável ao senhorio.

ARTIGO 5.º

(Renda condicionada)

O artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 148/81, de 4 de Junho, passa a ter a seguinte redacção:

ARTIGO 9.º

(Regime obrigatório)

Ficarão sujeitos ao regime de renda condicionada, não podendo esta ser inferior à que vinha sendo praticada no contrato anterior, os seguintes arrendamentos:

- a) Constituídos por força de direito a novo arrendamento;
- b) Transmitidos aos descendentes, nos termos do artigo 1111.º do Código Civil, quando o mais novo atingir a idade de 25 anos.

ARTIGO 6.º

(Direito de preferência na venda dos fogos)

As pessoas a que se refere o artigo 3.º têm, sucessivamente e pela ordem aí estabelecida, direito de preferência na compra e venda prevista na alínea a) do n.º 1 do artigo 4.º, aplicando-se, neste caso, com as devidas adaptações, o disposto nos artigos 416.º a 418.º e 1410.º do Código Civil.

ARTIGO 7.º

(Legislação revogada)

É revogado o Decreto-Lei n.º 420/76, de 28 de Maio.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 5 de Novembro de 1981. — *Francisco José Pereira Pinto Balsemão* — *José Carlos Pinto Soromenho Viana Baptista*.

Promulgado em 25 de Novembro de 1981.

Publique-se.

O Presidente da República Interino, FRANCISCO MANUEL LOPES VIEIRA DE OLIVEIRA DIAS.

Decreto-Lei n.º 329/81

de 4 de Dezembro

A nova legislação sobre actualização das rendas no arrendamento de prédios destinados a comércio, indústria e profissão liberal torna necessário criar

mecanismos que permitam controlar a mudança de finalidade dos fogos actualmente destinados à habitação. Paralelamente, julga-se que o presente decreto-lei constituirá um instrumento muito útil no sentido de permitir às câmaras municipais prosseguir uma política de ordenamento urbanístico, orientando, através da emissão de licenças, a instalação dos estabelecimentos comerciais e das zonas de serviços para determinadas áreas urbanas.

Assim:

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

Artigo 1.º Só poderão ser efectuadas escrituras de arrendamento para comércio, indústria ou profissão liberal mediante a apresentação pelo locador de licença camarária donde conste ser essa a finalidade do imóvel ou que autorize a mudança de finalidade, se for outra, ou de certidão emitida pela repartição de finanças competente comprovativa de que foi declarado anteriormente o arrendamento do imóvel com essa finalidade, nos termos do artigo 116.º do Código da Contribuição Predial e do imposto sobre a indústria agrícola.

Art. 2.º — 1 — O locador, ao declarar na respectiva repartição de finanças o contrato de arrendamento para comércio, indústria ou profissão liberal que não tenha sido celebrado por escritura pública, deverá apresentar os documentos camarários referidos no artigo anterior, salvo se já existir declaração de arrendamento anterior com essa finalidade.

2 — A declaração a que se refere o número anterior deverá conter menção expressa de que a utilização do imóvel para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal foi autorizada pela câmara municipal.

Art. 3.º A certidão da repartição de finanças referida no artigo 1.º poderá ser substituída pelo duplicado da declaração de arrendamento para comércio, indústria ou profissão liberal anterior do mesmo imóvel.

Art. 4.º A declaração de arrendamento para comércio, indústria ou profissão liberal que não tenha sido celebrado por escritura pública sem a apresentação de licença camarária ou documento que a substitua implicará a insusceptibilidade de qualquer actualização de renda.

Art. 5.º A declaração de anterior arrendamento só substituirá a licença camarária se o arrendamento a que se refere tiver sido autorizado ou se for anterior ao presente decreto-lei.

Art. 6.º Excepcionalmente, poderão ser regularizadas em 1982 as situações de não declaração de arrendamento para comércio, indústria ou profissão liberal já existentes, nos prazos legalmente previstos, independentemente de autorização para essa finalidade e sem a penalização cominada no presente diploma, mas sem prejuízo das outras penalidades previstas na lei.

Visto e aprovado em Conselho e Ministros de 5 de Novembro de 1981. — *Francisco José Pereira Pinto Balsemão* — *José Carlos Pinto Soromenho Viana Baptista*.

Promulgado em 25 de Novembro de 1981.

Publique-se.

O Presidente da República Interino, FRANCISCO MANUEL LOPES VIEIRA DE OLIVEIRA DIAS.

Decreto-Lei n.º 330/81

de 4 de Dezembro

Com vista a incentivar o investimento imobiliário, e no seguimento das alterações introduzidas ao regime das rendas habitacionais pelo Decreto-Lei n.º 148/81, de 4 de Junho, promove o Governo mais uma medida legislativa, procurando um meio expedito para a actualização das rendas nos arrendamentos de prédios destinados a comércio, indústria ou profissões liberais.

O regime agora introduzido consiste em tornar possível a actualização anual das rendas, através de índices fixados anualmente em portarias.

Faculta-se ainda aos senhoros e inquilinos, se assim o entenderem, o recurso a avaliações fiscais extraordinárias para a correcção de eventuais desajustamentos entre os valores obtidos através das actualizações e os julgados mais justos e razoáveis.

Procura-se, por último, reduzir o número dos processos de avaliação fiscal, cuja morosidade é bem conhecida de todos.

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

ARTIGO 1.º

(Regime de actualização)

Nos contratos de arrendamento para comércio, indústria e exercício de profissões liberais, o senhorio tem o direito de exigir actualizações anuais de renda, decorrido um ano da data da sua fixação ou da última alteração.

ARTIGO 2.º

(Coeficientes de actualização)

1 — As actualizações terão por base um coeficiente que constará de portaria conjunta dos Ministros de Estado e das Finanças e do Plano e da Habitação, Obras Públicas e Transportes, a publicar anualmente até 31 de Outubro para vigorar no ano civil seguinte.

2 — O referido coeficiente será determinado em função da variação do índice médio ponderado de preços no consumidor, sem habitação, correspondente aos últimos 12 meses para os quais existam valores disponíveis à data da publicação da portaria.

ARTIGO 3.º

(Comunicação e resolução dos contratos)

As actualizações previstas no presente diploma aplica-se o disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 1104.º do Código Civil.

ARTIGO 4.º

(Disposições transitórias)

1 — O presente diploma aplica-se, também, aos contratos de arrendamento para o comércio, indústria ou profissão liberal existentes à data da sua entrada em vigor, decorridos 5 anos sobre a sua última avaliação, fixação ou alteração contratual da renda, e ainda em caso de traspasse de estabelecimento comercial ou industrial ou de cessão de arrendamento para o exer-