



www.priberam.pt

NRAU – Novo Regime do Arrendamento Urbano

Aprovado pela Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro.

O presente diploma entrou em vigor 120 dias após a sua publicação, com excepção do consagrado nos artigos 63º e 64º que entraram em vigor no dia seguinte ao da publicação da presente lei.

A presente versão, aquando da sua realização, contemplou a alteração, entretanto, aprovada.

Última alteração: Declaração de Rectificação nº 24/2006, de 17 de Abril.

Gerado automaticamente em 15-Set-2009 a partir do LegiX.
Não dispensa a consulta do Diário da República.


O seu braço Direito

Índice

L 6/2006	3
TÍTULO I – Novo Regime do Arrendamento Urbano	3
CAPÍTULO I – Alterações legislativas	3
CAPÍTULO II – Disposições gerais	5
SECÇÃO I – Comunicações	5
SECÇÃO II – Associações	7
SECÇÃO III – Despejo	7
SECÇÃO IV – Justo impedimento	8
SECÇÃO V – Consignação em depósito	9
SECÇÃO VI – Determinação da renda	10
TÍTULO II – Normas transitórias	11
CAPÍTULO I – Contratos habitacionais celebrados na vigência do Arrendamento Urbano e contratos não habitacionais celebrados depois do Decreto-Lei nº 257/95, de 30 de Setembro	11
CAPÍTULO II – Contratos habitacionais celebrados antes da vigência do RAU e contratos não habitacionais celebrados antes do Decreto-Lei nº 257/95, de 30 de Setembro	12
SECÇÃO I – Disposições gerais	12
SECÇÃO II – Actualização de rendas	12
SUBSECÇÃO I – Arrendamento para habitação	12
SUBSECÇÃO II – Arrendamento para fim não habitacional	19
SECÇÃO III – Transmissão	21
TÍTULO III – Normas finais	22

NRAU – Novo Regime do Arrendamento Urbano

L 6/2006

Aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), que estabelece um regime especial de actualização das rendas antigas, e altera o Código Civil, o Código de Processo Civil, o Decreto-Lei nº 287/2003, de 12 de Novembro, o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis e o Código do Registo Predial.

A Assembleia da República decreta, nos termos da alínea c) do artigo 161º da Constituição, o seguinte:

TÍTULO I

Novo Regime do Arrendamento Urbano

Artigo 1º Objecto

A presente lei aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU).

CAPÍTULO I

Alterações legislativas

Artigo 2º Alteração ao Código Civil

1 – São revogados os artigos 655º e 1029º do Código Civil.

2 – Os artigos 1024º, 1042º, 1047º, 1048º, 1051º, 1053º a 1055º, 1417º e 1682º-B do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei nº 47 344, de 25 de Novembro de 1966, passam a ter a seguinte redacção:

Nota: As revogações e as novas redacções foram introduzidas no próprio diploma.

Artigo 3º Aditamento ao Código Civil

Os artigos 1064º a 1113º do Código Civil, incluindo as correspondentes secções e subsecções, são repostos com a seguinte redacção:

Nota: As novas redacções foram introduzidas no próprio diploma.

Artigo 4º Alteração ao Código de Processo Civil

Os artigos 678º, 930º e 930º-A do Código de Processo Civil, aprovado pelo Decreto-Lei nº 44 129, de 28 de Dezembro de 1961, passam a ter a seguinte redacção:

Nota: As indicadas alterações foram introduzidas no próprio diploma.

Artigo 5º
Aditamento ao Código de Processo Civil

São aditados ao Código de Processo Civil os artigos 930º-B a 930º-E, com a seguinte redacção:

Nota: Os indicados aditamentos foram introduzidos no próprio diploma.

Artigo 6º
Alteração ao Decreto-Lei nº 287/2003, de 12 de Novembro

1 – É revogado o artigo 18º do Decreto-Lei nº 287/2003, de 12 de Novembro, que aprova o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis e o Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, altera o Código do Imposto do Selo, altera o Estatuto dos Benefícios Fiscais e os Códigos do IRS e do IRC e revoga o Código da Contribuição Predial e do Imposto sobre a Indústria Agrícola, o Código da Contribuição Autárquica e o Código do Imposto Municipal de Sisa e do Imposto sobre as Sucessões e Doações.

2 – Os artigos 15º a 17º do diploma referido no número anterior passam a ter a seguinte redacção:

«Artigo 15º

Avaliação de prédios já inscritos na matriz

1 – Enquanto não se proceder à avaliação geral, os prédios urbanos já inscritos na matriz serão avaliados, nos termos do CIMI, aquando da primeira transmissão ocorrida após a sua entrada em vigor.

2 – ...

3 – ...

4 – ...

5 – ...

Artigo 16º

Actualização do valor patrimonial tributário

1 – Enquanto não se proceder à avaliação geral, o valor patrimonial tributário dos prédios urbanos, para efeitos de IMI, é actualizado com base em coeficientes de desvalorização da moeda ajustados pela variação temporal dos preços no mercado imobiliário nas diferentes zonas do País.

2 – ...

3 – ...

4 – ...

5 – ...

Artigo 17º

Regime transitório para os prédios urbanos arrendados

1 – Para efeitos exclusivamente de IMI, o valor patrimonial tributário de prédio ou parte de prédio urbano arrendado é determinado nos termos do artigo anterior, com excepção do previsto nos números seguintes.

2 – Quando se proceder à avaliação de prédio arrendado, o IMI incidirá sobre o valor patrimonial

tributário apurado nos termos do artigo 38º do CIMI, ou, caso haja lugar a aumento da renda de forma faseada, nos termos do artigo 38º da Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro, que aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano, sobre a parte desse valor correspondente a uma percentagem igual à da renda actualizada prevista nos artigos 39º, 40º, 41º e 53º da referida lei sobre o montante máximo da nova renda.

3 – Quando o senhorio requeira a avaliação do imóvel para efeitos de actualização da renda e não possa proceder a actualização devido ao nível de conservação do locado, o IMI passa a incidir sobre o valor patrimonial tributário apurado nos termos do artigo 38º do CIMI no 3º ano posterior ao da avaliação.

4 – Não tendo sido realizada a avaliação nos termos do nº 2, no ano da entrada em vigor da Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro, que aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano, o valor patrimonial tributário de prédio ou parte de prédio urbano arrendado, por contrato ainda vigente e que tenha dado lugar ao pagamento de rendas até 31 de Dezembro de 2001, é o que resultar da capitalização da renda anual pela aplicação do factor 12, se tal valor for inferior ao determinado nos termos do artigo anterior.

5 – A partir do ano seguinte ao da entrada em vigor da Lei nº 6/2006, 27 de Fevereiro, que aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano, e enquanto não existir avaliação nos termos do artigo 38º do CIMI, o valor patrimonial tributário do prédio, para efeitos de IMI, é determinado nos termos do artigo anterior.»

Artigo 7º

Alteração ao Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

Os artigos 61º e 112º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis passam a ter a seguinte redacção:

Nota: As indicadas alterações foram introduzidas no próprio diploma.

Artigo 8º

Alteração ao Código do Registo Predial

O artigo 5º do Código do Registo Predial, aprovado pelo Decreto-Lei nº 224/84, de 6 de Julho, passa a ter a seguinte redacção:

Nota: A indicada alteração foi introduzida no próprio diploma.

CAPÍTULO II

Disposições gerais

SECÇÃO I

Comunicações

Artigo 9º

Forma da comunicação

1 – Salvo disposição da lei em contrário, as comunicações legalmente exigíveis entre as partes, relativas a cessação do contrato de arrendamento, actualização da renda e obras, são realizadas mediante escrito assinado pelo declarante e remetido por carta registada com aviso de recepção.

2 – As cartas dirigidas ao arrendatário, na falta de indicação deste em contrário, devem ser

remetidas para o local arrendado.

3 – As cartas dirigidas ao senhorio devem ser remetidas para o endereço constante do contrato de arrendamento ou da sua comunicação imediatamente anterior.

4 – Não existindo contrato escrito nem comunicação anterior do senhorio, as cartas dirigidas a este devem ser remetidas para o seu domicílio ou sede.

5 – Qualquer comunicação deve conter o endereço completo da parte que a subscreve, devendo as partes comunicar mutuamente a alteração daquele.

6 – O escrito assinado pelo declarante pode, ainda, ser entregue em mão, devendo o destinatário apor em cópia a sua assinatura, com nota de recepção.

7 – A comunicação pelo senhorio destinada à cessação do contrato por resolução, nos termos do nº 1 do artigo 1084º do Código Civil, é efectuada mediante notificação avulsa, ou mediante contacto pessoal de advogado, solicitador ou solicitador de execução, sendo neste caso feita na pessoa do notificando, com entrega de duplicado da comunicação e cópia dos documentos que a acompanhem, devendo o notificando assinar o original.

Artigo 10º **Vicissitudes**

1 – A comunicação prevista no nº 1 do artigo anterior considera-se realizada ainda que:

- a) A carta seja devolvida por o destinatário se ter recusado a recebê-la ou não a ter levantado no prazo previsto no regulamento dos serviços postais;
- b) O aviso de recepção tenha sido assinado por pessoa diferente do destinatário.

2 – O disposto no número anterior não se aplica às cartas que constituam iniciativa do senhorio para actualização de renda, nos termos do artigo 34º, ou integrem ou constituam título executivo para despejo, nos termos do artigo 15º.

3 – Nas situações previstas no número anterior, o senhorio deve remeter nova carta registada com aviso de recepção decorridos que sejam 30 a 60 dias sobre a data do envio da primeira carta.

4 – Se a nova carta voltar a ser devolvida, nos termos da alínea a) do nº 1, considera-se a comunicação recebida no 10º dia posterior ao do seu envio.

Artigo 11º **Pluralidade de senhorios ou de arrendatários**

1 – Havendo pluralidade de senhorios, as comunicações devem, sob pena de ineficácia, ser subscritas por todos, ou por quem a todos represente, devendo o arrendatário dirigir as suas comunicações ao representante, ou a quem em comunicação anterior tenha sido designado para as receber.

2 – Na falta da designação prevista no número anterior, o arrendatário dirige as suas comunicações ao primeiro signatário e envia a carta para o endereço do remetente.

3 – Havendo pluralidade de arrendatários, a comunicação do senhorio é dirigida ao que figurar em primeiro lugar no contrato, salvo indicação daqueles em contrário.

4 – A comunicação prevista no número anterior é, contudo, dirigida a todos os arrendatários nos casos previstos no nº 2 do artigo anterior.

5 – Se a posição do destinatário estiver integrada em herança indivisa, a comunicação é dirigida ao cabeça-de-casal, salvo indicação de outro representante.

6 – Nas situações previstas nos números anteriores, a pluralidade de comunicações de conteúdo diverso por parte dos titulares das posições de senhorio ou de arrendatário equivale ao silêncio.

Artigo 12º **Casa de morada de família**

1 – Se o local arrendado constituir casa de morada de família, as comunicações previstas no nº 2 do artigo 10º devem ser dirigidas a cada um dos cônjuges.

2 – As comunicações do arrendatário podem ser subscritas por ambos ou por um só dos cônjuges.

3 – Devem, no entanto, ser subscritas por ambos os cônjuges as comunicações que tenham por efeito algum dos previstos no artigo 1682º-B do Código Civil.

(A redacção do nº 1 foi corrigida pela Declaração de Rectificação nº 24/2006, de 17 de Abril.)

SECÇÃO II **Associações**

Artigo 13º **Legitimidade**

1 – As associações representativas das partes, quando expressamente autorizadas pelos interessados, gozam de legitimidade para assegurar a defesa judicial dos seus membros em questões relativas ao arrendamento.

2 – Gozam do direito referido no número anterior as associações que, cumulativamente:

- a) Tenham personalidade jurídica;
- b) Não tenham fins lucrativos;
- c) Tenham como objectivo principal proteger os direitos e interesses dos seus associados, na qualidade de senhorios, inquilinos ou comerciantes;
- d) Tenham, pelo menos, 3000, 500 ou 100 associados, consoante a área a que circunscrevam a sua acção seja de âmbito nacional, regional ou local, respectivamente.

SECÇÃO III **Despejo**

Artigo 14º **Acção de despejo**

1 – A acção de despejo destina-se a fazer cessar a situação jurídica do arrendamento, sempre que a lei imponha o recurso à via judicial para promover tal cessação, e segue a forma de processo comum declarativo.

2 – Quando o pedido de despejo tiver por fundamento a falta de residência permanente do arrendatário e quando este tenha na área dos concelhos de Lisboa ou do Porto e limítrofes, ou no respectivo concelho quanto ao resto do País, outra residência ou a propriedade de imóvel para habitação adquirido após o início da relação de arrendamento, com excepção dos casos de sucessão mortis causa, pode o senhorio, simultaneamente, pedir uma indemnização igual ao valor da renda determinada nos termos dos artigos 30º a 32º desde o termo do prazo para contestar até à entrega efectiva da habitação.

3 – Na pendência da acção de despejo, as rendas vencidas devem ser pagas ou depositadas, nos termos gerais.

4 – Se o arrendatário não pagar ou depositar as rendas, encargos ou despesas, vencidos por um período superior a três meses, é notificado para, em 10 dias, proceder ao seu pagamento ou depósito e ainda da importância de indemnização devida, juntando prova aos autos, sendo, no entanto, condenado nas custas do incidente e nas despesas de levantamento do depósito, que são contadas a final.

5 – Se, dentro daquele prazo, os montantes referidos no número anterior não forem pagos ou depositados, o senhorio pode pedir certidão dos autos relativa a estes factos, a qual constitui título executivo para efeitos de despejo do local arrendado, na forma de processo executivo comum para entrega de coisa certa.

Artigo 15º

Título executivo

1 – Não sendo o locado desocupado na data devida por lei ou convenção das partes, podem servir de base à execução para entrega de coisa certa:

- a) Em caso de cessação por revogação, o contrato de arrendamento, acompanhado do acordo previsto no nº 2 do artigo 1082º do Código Civil;
- b) Em caso de caducidade pelo decurso do prazo, não sendo o contrato renovável por ter sido celebrado para habitação não permanente ou para fim especial transitório, o contrato escrito donde conste a fixação desse prazo;
- c) Em caso de cessação por oposição à renovação, o contrato de arrendamento, acompanhado do comprovativo da comunicação prevista no artigo 1097º do Código Civil;
- d) Em caso de denúncia por comunicação, o contrato de arrendamento, acompanhado dos comprovativos das comunicações previstas na alínea c) do artigo 1101º do Código Civil e no artigo 1104º do mesmo diploma;
- e) Em caso de resolução por comunicação, o contrato de arrendamento, acompanhado do comprovativo da comunicação prevista no nº 1 do artigo 1084º do Código Civil, bem como, quando aplicável, do comprovativo, emitido pela autoridade competente, da oposição à realização da obra;
- f) Em caso de denúncia pelo arrendatário, nos termos do nº 5 do artigo 37º ou do nº 5 do artigo 43º, o comprovativo da comunicação da iniciativa do senhorio e o documento de resposta do arrendatário.

2 – O contrato de arrendamento é título executivo para a acção de pagamento de renda quando acompanhado do comprovativo de comunicação ao arrendatário do montante em dívida.

SECÇÃO IV

Justo impedimento

Artigo 16º

Invocação de justo impedimento

1 – Considera-se justo impedimento o evento não imputável à parte em contrato de arrendamento urbano que obste à prática atempada de um acto previsto nesta lei ou à recepção das

comunicações que lhe sejam dirigidas.

2 – O justo impedimento deve ser invocado logo após a sua cessação, por comunicação dirigida à outra parte.

3 – Compete à parte que o invocar a demonstração dos factos em que se funda.

4 – Em caso de desacordo entre as partes, a invocação do justo impedimento só se torna eficaz após decisão judicial.

SECÇÃO V

Consignação em depósito

Artigo 17º

Depósito das rendas

1 – O arrendatário pode proceder ao depósito da renda quando ocorram os pressupostos da consignação em depósito, quando lhe seja permitido fazer cessar a mora e ainda quando esteja pendente acção de despejo.

2 – O previsto na presente secção é aplicável, com as necessárias adaptações, ao depósito do valor correspondente a encargos e despesas a cargo do arrendatário.

Artigo 18º

Termos do depósito

1 – O depósito é feito em qualquer agência de instituição de crédito, perante um documento em dois exemplares, assinado pelo arrendatário, ou por outrem em seu nome, e do qual constem:

- a) A identidade do senhorio e do arrendatário;
- b) A identificação do locado;
- c) O quantitativo da renda, encargo ou despesa;
- d) O período de tempo a que ela respeita;
- e) O motivo por que se pede o depósito.

2 – Um dos exemplares do documento referido no número anterior fica em poder da instituição de crédito, cabendo o outro ao depositante, com o lançamento de ter sido efectuado o depósito.

3 – O depósito fica à ordem do tribunal da situação do prédio ou, quando efectuado na pendência de processo judicial, do respectivo tribunal.

Artigo 19º

Notificação do senhorio

1 – O arrendatário deve comunicar ao senhorio o depósito da renda.

2 – A junção do duplicado ou duplicados das guias de depósito à contestação, ou figura processual a ela equivalente, de acção baseada na falta de pagamento produz os efeitos da comunicação.

Artigo 20º

Depósitos posteriores

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

2 – Os depósitos posteriores são considerados dependência e consequência do depósito inicial, valendo quanto a eles o que for decidido em relação a este.

Artigo 21º **Impugnação do depósito**

1 – A impugnação do depósito deve ocorrer no prazo de 20 dias contados da comunicação, seguindo-se, depois, o disposto na lei de processo sobre a impugnação da consignação em depósito.

2 – Quando o senhorio pretenda resolver judicialmente o contrato por não pagamento de renda, a impugnação deve ser efectuada em acção de despejo a intentar no prazo de 20 dias contados da comunicação do depósito ou, estando a acção já pendente, na resposta à contestação ou em articulado específico, apresentado no prazo de 10 dias contados da comunicação em causa, sempre que esta ocorra depois da contestação.

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

Artigo 22º **Levantamento do depósito pelo senhorio**

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

2 – O escrito referido no número anterior é assinado pelo senhorio ou pelo seu representante, devendo a assinatura ser reconhecida por notário, quando não se apresente o bilhete de identidade respectivo.

3 – O depósito impugnado pelo senhorio só pode ser levantado após decisão judicial e de harmonia com ela.

Artigo 23º **Falsidade da declaração**

Quando a declaração referida no artigo anterior seja falsa, a impugnação fica sem efeito e o declarante incorre em multa equivalente ao dobro da quantia depositada, sem prejuízo da responsabilidade penal correspondente ao crime de falsas declarações.

SECÇÃO VI **Determinação da renda**

Artigo 24º **Coeficiente de actualização**

1 – O coeficiente de actualização anual de renda dos diversos tipos de arrendamento é o resultado da totalidade da variação do índice de preços no consumidor, sem habitação, correspondente aos últimos 12 meses e para os quais existam valores disponíveis à data de 31 de Agosto, apurado pelo Instituto Nacional de Estatística.

2 – O aviso com o coeficiente referido no número anterior é publicado no Diário da República até 30 de Outubro de cada ano.

Artigo 25º
Arredondamento

1 – A renda resultante da actualização referida no artigo anterior é arredondada para a unidade euro imediatamente superior.

2 – O mesmo arredondamento se aplica nos demais casos de determinação da renda com recurso a fórmulas aritméticas.

TÍTULO II
Normas transitórias

CAPÍTULO I

Contratos habitacionais celebrados na vigência do Regime do Arrendamento Urbano e contratos não habitacionais celebrados depois do Decreto-Lei nº 257/95, de 30 de Setembro

Artigo 26º
Regime

1 – Os contratos celebrados na vigência do Regime do Arrendamento Urbano (RAU), aprovado pelo Decreto-Lei nº 321-B/90, de 15 de Outubro, passam a estar submetidos ao NRAU, com as especificidades dos números seguintes.

2 – À transmissão por morte aplica-se o disposto nos artigos 57º e 58º 3 – Os contratos de duração limitada renovam-se automaticamente, quando não sejam denunciados por qualquer das partes, no fim do prazo pelo qual foram celebrados, pelo período de três anos, se outro superior não tiver sido previsto, sendo a primeira renovação pelo período de cinco anos no caso de arrendamento para fim não habitacional.

4 – Os contratos sem duração limitada regem-se pelas regras aplicáveis aos contratos de duração indeterminada, com as seguintes especificidades:

- a) Continua a aplicar-se o artigo 107º do RAU;
- b) O montante previsto no nº 1 do artigo 1102º do Código Civil não pode ser inferior a um ano de renda, calculada nos termos dos artigos 30º e 31º;
- c) Não se aplica a alínea c) do artigo 1101º do Código Civil.

5 – Em relação aos arrendamentos para habitação, cessa o disposto nas alíneas a) e b) do número anterior após transmissão por morte para filho ou enteado ocorrida depois da entrada em vigor da presente lei.

6 – Em relação aos arrendamentos para fins não habitacionais, cessa o disposto na alínea c) do nº 4 quando:

- a) Ocorra trespasse ou locação do estabelecimento após a entrada em vigor da presente lei;
- b) Sendo o arrendatário uma sociedade, ocorra transmissão inter vivos de posição ou posições sociais que determine a alteração da titularidade em mais de 50% face à situação existente aquando da entrada em vigor da presente lei.

CAPÍTULO II

Contratos habitacionais celebrados antes da vigência do RAU e contratos não habitacionais celebrados antes do Decreto-Lei nº 257/95, de 30 de Setembro

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 27º

Âmbito

As normas do presente capítulo aplicam-se aos contratos de arrendamento para habitação celebrados antes da entrada em vigor do RAU, aprovado pelo Decreto-Lei nº 321-B/90, de 15 de Outubro, bem como aos contratos para fins não habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei nº 257/95, de 30 de Setembro.

Artigo 28º

Regime

Aos contratos a que se refere o presente capítulo aplica-se, com as devidas adaptações, o previsto no artigo 26º.

Artigo 29º

Benfeitorias

1 – Salvo estipulação em contrário, a cessação do contrato dá ao arrendatário direito a compensação pelas obras licitamente feitas, nos termos aplicáveis às benfeitorias realizadas por possuidor de boa fé.

2 – A denúncia dos contratos de arrendamento prevista no nº 5 do artigo 37º ou ocorrida no seguimento das notificações para actualização faseada da renda previstas nos artigos 39º, 40º e 41º confere ao arrendatário direito a compensação pelas obras licitamente feitas, independentemente do estipulado no contrato de arrendamento.

3 – Tem aplicação o disposto no número anterior, nos arrendamentos para fins não habitacionais, quando haja cessação de contrato em consequência da aplicação do disposto no nº 6 do artigo 26º.

SECÇÃO II

Actualização de rendas

SUBSECÇÃO I

Arrendamento para habitação

Artigo 30º

Rendas passíveis de actualização

As rendas dos contratos a que se refere o presente capítulo podem ser actualizadas até ao limite de uma renda determinada nos termos previstos no artigo seguinte.

Artigo 31º
Valor máximo da renda actualizada

A renda actualizada nos termos da presente secção tem como limite máximo o valor anual correspondente a 4% do valor do locado.

Artigo 32º
Valor do locado

1 – O valor do locado é o produto do valor da avaliação realizada nos termos dos artigos 38º e seguintes do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), realizada há menos de três anos, multiplicado pelo coeficiente de conservação previsto no artigo seguinte.

2 – Se a avaliação fiscal tiver sido realizada mais de um ano antes da fixação da nova renda, o valor previsto no artigo anterior é actualizado de acordo com os coeficientes de actualização das rendas que tenham entretanto vigorado.

Artigo 33º
Coeficiente de conservação

1 – Ao locado edificado com mais de 10 anos de construção, avaliado nos termos referidos no nº 1 do artigo anterior, é aplicado o coeficiente de conservação (Cc) constante da tabela seguinte:

Nível	Estado de Conservação	Coeficiente
5	Excelente	1,2
4	Bom	1
3	Médio	0,9
2	Mau	0,7
1	Péssimo	0,5

2 – Os níveis previstos na tabela anterior reflectem o estado de conservação do locado e a existência de infra-estruturas básicas, constando de diploma próprio as directrizes para a sua fixação.

3 – A determinação do estado de conservação do locado é realizada por arquitecto ou engenheiro inscrito na respectiva ordem profissional.

4 – Ao locado aplica-se o coeficiente imediatamente inferior ao correspondente ao seu estado de conservação quando o arrendatário demonstre que o estado do prédio se deve a obras por si realizadas, sendo aplicado um coeficiente intermédio, determinado de acordo com a equidade, caso o senhorio demonstre ter também efectuado obras de conservação.

5 – O disposto no número anterior não implica atribuição de distinto nível de conservação, nomeadamente para efeitos da alínea b) do artigo 35º.

Artigo 34º
Iniciativa do senhorio

1 – A actualização da renda depende de iniciativa do senhorio.

2 – O senhorio que deseje a actualização da renda comunica ao arrendatário o montante da renda futura, o qual não pode exceder o limite fixado no artigo 31º.

Artigo 35º

Pressupostos da iniciativa do senhorio

O senhorio apenas pode promover a actualização da renda quando, cumulativamente:

- a) Exista avaliação do locado, nos termos do CIMI;
- b) O nível de conservação do prédio não seja inferior a 3.

Artigo 36º

Colaboração do arrendatário

1 – O arrendatário tem o dever de prestar a sua colaboração na realização dos actos necessários à avaliação fiscal e à determinação do coeficiente de conservação.

2 – Quando, para os efeitos previstos no número anterior, se revele necessário o acesso ao locado e o arrendatário não o possa facultar na data prevista, este indica uma data alternativa, a qual não pode distar mais de 30 dias da data inicial.

3 – A oposição pelo arrendatário à realização dos actos necessários à avaliação fiscal ou à determinação do coeficiente de conservação é fundamento de resolução do contrato pelo senhorio.

Artigo 37º

Resposta do arrendatário

1 – O prazo para a resposta do arrendatário é de 40 dias.

2 – Quando termine em dias diferentes o prazo de vários sujeitos, a resposta pode ser oferecida até ao termo do prazo que começou a correr em último lugar.

3 – O arrendatário, na sua resposta, pode invocar uma das seguintes circunstâncias:

- a) Rendimento anual bruto corrigido (RABC) do agregado familiar inferior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais (RMNA);
- b) Idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%.

4 – A falta de resposta do arrendatário vale como declaração de inexistência das circunstâncias previstas no número anterior.

5 – O arrendatário pode, em alternativa e no mesmo prazo, denunciar o contrato, devendo desocupar o locado no prazo de seis meses, não existindo então alteração da renda.

6 – O arrendatário pode, no mesmo prazo de 40 dias, requerer a realização de nova avaliação do prédio ao serviço de finanças competente, dando disso conhecimento ao senhorio.

7 – No caso previsto no número anterior, o arrendatário, para os efeitos do artigo 76º do CIMI, ocupa a posição do sujeito passivo, sendo o senhorio notificado para, querendo, integrar a comissão prevista no nº 2 daquele artigo ou para nomear o seu representante.

8 – Se da nova avaliação resultar valor diferente para a nova renda, os acertos devidos são feitos com o pagamento da renda subsequente.

9 – O RABC é definido em diploma próprio.

Artigo 38º

Actualização faseada do valor da renda

1 – A actualização do valor da renda é feita de forma faseada ao longo de cinco anos, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

2 – A actualização é feita ao longo de dois anos:

- a) Quando o senhorio invoque que o agregado familiar do arrendatário dispõe de um RABC superior a 15 RMNA, sem que o arrendatário invoque qualquer das alíneas do nº 3 do artigo anterior;
- b) Nos casos previstos no artigo 45º.

3 – A actualização é feita ao longo de 10 anos quando o arrendatário invoque uma das alíneas do nº 3 do artigo anterior.

4 – A comunicação do senhorio prevista no artigo 34º contém, sob pena de ineficácia:

- a) Cópia do resultado da avaliação do locado nos termos do CIMI e da determinação do nível de conservação;
- b) Os valores da renda devida após a primeira actualização correspondentes a uma actualização em 2, 5 ou 10 anos;
- c) O valor em euros do RABC que, nesse ano, determina a aplicação dos diversos escalões;
- d) A indicação de que a invocação de alguma das circunstâncias previstas no nº 3 do artigo anterior deve ser realizada em 40 dias, mediante apresentação de documento comprovativo;
- e) A indicação das consequências da não invocação de qualquer das circunstâncias previstas no nº 3 do artigo anterior.

5 – A comunicação do senhorio contém ainda, sendo caso disso, a invocação de que o agregado familiar do arrendatário dispõe de RABC superior a 15 RMNA, com o comprovativo previsto no nº 3 do artigo 44º, sendo então referido nos termos da alínea a) do número anterior apenas o valor da renda devido após a actualização a dois anos.

Artigo 39º **Actualização em dois anos**

A actualização faseada do valor da renda, ao longo de dois anos, faz-se nos termos seguintes:

- a) 1º ano: à renda vigente aquando da comunicação do senhorio acresce metade da diferença entre esta e a renda comunicada;
- b) 2º ano: aplica-se a renda comunicada pelo senhorio, actualizada de acordo com os coeficientes de actualização que entretanto tenham vigorado.

Artigo 40º **Actualização em cinco anos**

1 – A actualização faseada do valor da renda, ao longo de cinco anos, faz-se nos termos seguintes:

- a) 1º ano: à renda vigente aquando da comunicação do senhorio acresce um quarto da diferença entre esta e a renda comunicada;
- b) 2º ano: à renda vigente aquando da comunicação do senhorio acrescem dois quartos da diferença entre esta e a renda comunicada;
- c) 3º ano: à renda vigente aquando da comunicação do senhorio acrescem três

- quartos da diferença entre esta e a renda comunicada;
- d) 4º ano: aplica-se a renda comunicada pelo senhorio;
- e) 5º ano: a renda devida é a comunicada pelo senhorio, actualizada de acordo com os coeficientes de actualização que entretanto tenham vigorado.

2 – O limite máximo de actualização da renda é de €50 mensais no 1º ano e de €75 mensais nos 2º a 4º anos, excepto quando tal valor for inferior ao valor que resultaria da actualização anual prevista no nº 1 do artigo 24º, caso em que é este o aplicável.

Artigo 41º **Actualização em 10 anos**

1 – A actualização faseada do valor da renda, ao longo de 10 anos, faz-se nos termos seguintes:

- a) 1º ano: à renda vigente aquando da comunicação do senhorio acresce um nono da diferença entre esta e a renda comunicada;
- b) 2º ano: à renda vigente aquando da comunicação do senhorio acrescem dois nonos da diferença entre esta e a renda comunicada;
- c) 3º ano: à renda vigente aquando da comunicação do senhorio acrescem três nonos da diferença entre esta e a renda comunicada;
- d) 4º ano: à renda vigente aquando da comunicação do senhorio acrescem quatro nonos da diferença entre esta e a renda comunicada;
- e) 5º ano: à renda vigente aquando da comunicação do senhorio acrescem cinco nonos da diferença entre esta e a renda comunicada;
- f) 6º ano: à renda vigente aquando da comunicação do senhorio acrescem seis nonos da diferença entre esta e a renda comunicada;
- g) 7º ano: à renda vigente aquando da comunicação do senhorio acrescem sete nonos da diferença entre esta e a renda comunicada;
- h) 8º ano: à renda vigente aquando da comunicação do senhorio acrescem oito nonos da diferença entre esta e a renda comunicada;
- i) 9º ano: aplica-se a renda comunicada pelo senhorio;
- j) 10º ano: a renda devida é a renda máxima inicialmente proposta pelo senhorio, actualizada de acordo com coeficientes de actualização que entretanto tenham vigorado.

2 – O limite máximo de actualização da renda é de €50 mensais no 1º ano e de €75 mensais nos 2º a 9º anos, excepto quando tal valor for inferior ao valor que resultaria da actualização anual prevista no nº 1 do artigo 24º, caso em que é este o aplicável.

Artigo 42º **Comunicação do senhorio ao serviço de finanças**

1 – No prazo de 30 dias a contar da data em que a avaliação patrimonial se tornar definitiva, nos termos dos artigos 75º e 76º do CIMI, ou do fim do prazo de resposta do arrendatário, se este for mais longo, o senhorio comunica, mediante declaração a aprovar por portaria conjunta dos Ministros de Estado e da Administração Interna e de Estado e das Finanças, ao serviço de finanças competente o período de faseamento de actualização do valor da renda ou a sua não actualização.

2 – Na falta de comunicação do senhorio, presume-se que a actualização faseada do valor da renda se faz ao longo de cinco anos, sem prejuízo dos poderes de inspecção e correcção da administração fiscal e da sanção aplicável à falta de entrega da declaração.

Artigo 43º

Aplicação da nova renda

1 – Não tendo o arrendatário optado pela denúncia do contrato, a nova renda é devida no 3º mês seguinte ao da comunicação do senhorio.

2 – As actualizações seguintes são devidas, sucessivamente, um ano após a actualização anterior.

3 – O senhorio deve comunicar por escrito ao arrendatário, com a antecedência mínima de 30 dias, o novo valor da renda.

4 – A não actualização da renda não pode dar lugar a posterior recuperação dos aumentos de renda não feitos, mas o senhorio pode, em qualquer ano, exigir o valor a que teria direito caso todas as actualizações anteriores tivessem ocorrido.

5 – Nos 30 dias seguintes à comunicação de um novo valor, o arrendatário pode denunciar o contrato, devendo desocupar o locado no prazo de seis meses.

6 – Existindo a denúncia prevista no número anterior, não há actualização da renda.

Artigo 44º

Comprovação da alegação

1 – O arrendatário que invoque a circunstância prevista na alínea a) do nº 3 do artigo 37º faz acompanhar a sua resposta de documento comprovativo emitido pelo serviço de finanças competente.

2 – O arrendatário que não disponha, à data da sua resposta, do documento referido no número anterior, faz acompanhar a resposta do comprovativo de ter o mesmo sido já requerido, devendo juntá-lo no prazo de 15 dias após a sua obtenção.

3 – O senhorio que pretenda invocar que o agregado familiar do arrendatário dispõe de RABC superior a 15 RMNA requer ao serviço de finanças competente o respectivo comprovativo.

4 – O RABC refere-se ao ano civil anterior ao da comunicação.

5 – O arrendatário que invoque a circunstância prevista na alínea b) do nº 3 do artigo 37º faz acompanhar a sua resposta, conforme o caso, de documento comprovativo de ter completado 65 anos à data da comunicação pelo senhorio, ou de documento comprovativo da deficiência alegada, sob pena de se lhe passar a aplicar o faseamento ao longo de cinco anos.

Artigo 45º

Regime especial de faseamento

1 – A actualização efectua-se nos termos do artigo 39º quando o arrendatário não tenha no locado a sua residência permanente, habite ou não outra casa, própria ou alheia.

2 – Não se aplica o disposto no número anterior:

- a) Em caso de força maior ou doença;
- b) Se a falta de residência permanente, não perdurando há mais de dois anos, for devida ao cumprimento de deveres militares ou profissionais do próprio, do cônjuge ou de quem viva com o arrendatário em união de facto;

c) Se permanecer no local o cônjuge ou pessoa que tenha vivido em economia comum com o arrendatário por prazo não inferior a um ano.

3 – Em caso de actualização nos termos do nº 1, o senhorio deve mencionar a circunstância que a justifica na comunicação a que se refere o artigo 34º e tem direito à renda assim actualizada enquanto não for decidido o contrário, caso em que deve repor os montantes indevidamente recebidos.

Artigo 46º **Subsídio de renda**

1 – Tem direito a um subsídio de renda, em termos definidos em diploma próprio, o arrendatário:

- a) Cujo agregado familiar receba um RABC inferior a três RMNA;
- b) Com idade igual ou superior a 65 anos e cujo agregado familiar receba um RABC inferior a cinco RMNA.

2 – O pedido de atribuição do subsídio, quando comunicado ao senhorio, determina que o aumento seguinte do valor da renda só vigore a partir do mês subsequente ao da comunicação, pelo arrendatário ou pela entidade competente, da concessão do subsídio de renda, embora com recuperação dos montantes em atraso.

3 – O arrendatário comunica a decisão sobre a concessão de subsídio ao senhorio no prazo de 15 dias após dela ter conhecimento, sob pena de indemnização pelos danos causados pela omissão.

4 – A renda a que se refere o artigo anterior não é susceptível de subsídio.

Artigo 47º **Alteração de circunstâncias**

1 – O arrendatário que tenha invocado que o seu agregado familiar dispõe de um RABC inferior a cinco RMNA deve fazer prova anual do rendimento perante o senhorio no mês correspondente àquele em que a invocação foi feita e pela mesma forma.

2 – Se os rendimentos auferidos ultrapassarem o limite invocado, o senhorio tem o direito de, nas actualizações subseqüentes da renda, utilizar o escalonamento correspondente ao novo rendimento.

3 – Também se passa a aplicar actualização mais longa ao arrendatário que, tendo recebido a comunicação pelo senhorio do novo valor da renda resultante de actualização anual, demonstre ter auferido no ano anterior RABC que a ela confira direito.

4 – Falecendo o arrendatário que tenha invocado alguma das circunstâncias previstas no nº 3 do artigo 37º, e transmitindo-se a sua posição contratual para quem não reúna qualquer dessas circunstâncias, passa a aplicar-se o faseamento adequado à nova situação.

5 – A transição entre regimes faz-se aplicando à nova renda o valor que, no escalonamento de actualização correspondente ao regime para que se transita, for imediatamente superior à renda em vigor, seguindo-se, nos anos posteriores, as actualizações desse regime, de acordo com o escalonamento respectivo.

6 – Quando da regra constante do número anterior resulte que a passagem para regime de actualização mais célere dá origem a aumento igual ou inferior ao que seria devido sem essa passagem, aplica-se à actualização o escalão seguinte.

Artigo 48º

Direito a obras

1 – No caso de o senhorio não tomar a iniciativa de actualizar a renda, o arrendatário pode solicitar à comissão arbitral municipal (CAM) que promova a determinação do coeficiente de conservação do locado.

2 – Caso o nível de conservação seja de classificação inferior a 3, o arrendatário pode intimar o senhorio à realização de obras.

3 – O direito de intimação previsto no número anterior bem como as consequências do não acatamento da mesma são regulados em diploma próprio.

4 – Não dando o senhorio início às obras, pode o arrendatário:

- a) Tomar a iniciativa de realização das obras, dando disso conhecimento ao senhorio e à CAM;
- b) Solicitar à câmara municipal a realização de obras coercivas;
- c) Comprar o locado pelo valor da avaliação feita nos termos do CIMI, com obrigação de realização das obras, sob pena de reversão.

5 – Caso as obras sejam realizadas pelo arrendatário, pode este efectuar compensação com o valor da renda.

6 – As obras coercivas ou realizadas pelo arrendatário, bem como a possibilidade de este adquirir o locado, são reguladas em diploma próprio.

Artigo 49º

Comissão arbitral municipal

1 – São constituídas CAM com a seguinte finalidade:

- a) Acompanhar a avaliação dos prédios arrendados;
- b) Coordenar a verificação dos coeficientes de conservação dos prédios;
- c) Estabelecer os coeficientes intermédios a aplicar nos termos do nº 4 do artigo 33º;
- d) Arbitrar em matéria de responsabilidade pela realização de obras, valor das mesmas e respectivos efeitos no pagamento da renda;
- e) Desempenhar quaisquer outras competências atribuídas por lei.

2 – As CAM são compostas por representantes da câmara municipal, do serviço de finanças competente, dos senhorios e dos inquilinos.

3 – O funcionamento e as competências das CAM são regulados em diploma próprio.

SUBSECÇÃO II

Arrendamento para fim não habitacional

Artigo 50º

Regime aplicável

Aos arrendamentos para fim diverso de habitação aplicam-se as normas constantes da subsecção anterior, com as necessárias adaptações, bem como o disposto nos artigos seguintes.

Artigo 51º
Rendas passíveis de actualização

Podem ser actualizadas as rendas relativas a contratos celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei nº 257/95, de 30 de Setembro.

Artigo 52º
Pressupostos da iniciativa do senhorio

A renda pode ser actualizada independentemente do nível de conservação.

Artigo 53º
Actualização faseada do valor da renda

1 – A actualização do valor da renda é feita de forma faseada, podendo decorrer durante 5 ou 10 anos, nos termos dos artigos 40º e 41º 2 – A actualização é feita em 10 anos quando:

- a) Existindo no locado um estabelecimento comercial aberto ao público, o arrendatário seja uma microempresa ou uma pessoa singular;
- b) O arrendatário tenha adquirido o estabelecimento por trespasse ocorrido há menos de cinco anos;
- c) Existindo no locado um estabelecimento comercial aberto ao público, aquele esteja situado em área crítica de recuperação e reconversão urbanística (ACRRU);
- d) A actividade exercida no locado tenha sido classificada de interesse nacional ou municipal.

3 – Microempresa é a que tem menos de 10 trabalhadores e cujos volume de negócios e balanço total não ultrapassam €2000000 cada.

4 – São ACRRU as assim declaradas nos termos do artigo 41º da Lei dos Solos, aprovada pelo Decreto-Lei nº 794/76, de 5 de Novembro.

Artigo 54º
Comunicação do senhorio

A comunicação do senhorio prevista no artigo 34º contém, além do valor da renda actualizada, sob pena de ineficácia:

- a) O valor da renda devida após a primeira actualização, calculada nos termos correspondentes a uma actualização faseada em 10 anos, quando se verifique alguma das circunstâncias previstas no nº 2 do artigo anterior;
- b) O valor da renda devida após a primeira actualização, calculada nos termos correspondentes a uma actualização faseada em cinco anos, quando não se verifiquem as referidas circunstâncias;
- c) A indicação de que não há lugar a faseamento da actualização, por se verificar alguma das circunstâncias previstas no artigo 56º.

Artigo 55º
Resposta do arrendatário

Quando a comunicação do senhorio indique uma actualização em cinco anos, o arrendatário pode, na sua resposta, alegar a verificação de circunstância prevista no nº 2 do artigo 53º,

devendo a resposta fazer-se acompanhar dos correspondentes comprovativos.

Artigo 56º **Actualização imediata da renda**

Não há faseamento da actualização da renda, tendo o senhorio imediatamente direito à renda actualizada, quando:

- a) O arrendatário conserve o local encerrado ou sem actividade regular há mais de um ano, salvo caso de força maior ou ausência forçada, que não se prolongue há mais de dois anos, aplicando-se o disposto no nº 3 do artigo 45º;
- b) Ocorra trespasse ou locação do estabelecimento após a entrada em vigor da presente lei;
- c) Sendo o arrendatário uma sociedade, ocorra transmissão inter vivos de posição ou posições sociais que determine a alteração da titularidade em mais de 50% face à situação existente aquando da entrada em vigor da presente lei.

SECÇÃO III **Transmissão**

Artigo 57º **Transmissão por morte no arrendamento para habitação**

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

- a) Cônjuge com residência no locado;
- b) Pessoa que com ele vivesse em união de facto, com residência no locado;
- c) Ascendente que com ele convivesse há mais de um ano;
- d) Filho ou enteado com menos de 1 ano de idade ou que com ele convivesse há mais de um ano e seja menor de idade ou, tendo idade inferior a 26 anos, frequente o 11º ou 12º ano de escolaridade ou estabelecimento de ensino médio ou superior;
- e) Filho ou enteado maior de idade, que com ele convivesse há mais de um ano, portador de deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%.

2 – Nos casos do número anterior, a posição do arrendatário transmite-se, pela ordem das respectivas alíneas, às pessoas nele referidas, preferindo, em igualdade de condições, sucessivamente, o ascendente, filho ou enteado mais velho.

3 – Quando ao arrendatário sobreviva mais de um ascendente, há transmissão por morte entre eles.

4 – A transmissão a favor dos filhos ou enteados do primitivo arrendatário, nos termos dos números anteriores, verifica-se ainda por morte daquele a quem tenha sido transmitido o direito ao arrendamento nos termos das alíneas a), b) e c) do nº 1 ou nos termos do número anterior.

Artigo 58º **Transmissão por morte no arrendamento para fins não habitacionais**

1 – O arrendamento para fins não habitacionais termina com a morte do arrendatário, salvo existindo sucessor que, há mais de três anos, explore, em comum com o arrendatário primitivo,

estabelecimento a funcionar no local.

2 – O sucessor com direito à transmissão comunica ao senhorio, nos três meses posteriores ao decesso, a vontade de continuar a exploração.

TÍTULO III

Normas finais

Artigo 59º

Aplicação no tempo

1 – O NRAU aplica-se aos contratos celebrados após a sua entrada em vigor, bem como às relações contratuais constituídas que subsistam nessa data, sem prejuízo do previsto nas normas transitórias.

2 – A aplicação da alínea a) do nº 1 do artigo 1091º do Código Civil não determina a perda do direito de preferência por parte de arrendatário que dele seja titular aquando da entrada em vigor da presente lei.

3 – As normas supletivas contidas no NRAU só se aplicam aos contratos celebrados antes da entrada em vigor da presente lei quando não sejam em sentido oposto ao de norma supletiva vigente aquando da celebração, caso em que é essa a norma aplicável.

Artigo 60º

Norma revogatória

1 – É revogado o RAU, aprovado pelo Decreto-Lei nº 321-B/90, de 15 de Outubro, com todas as alterações subsequentes, salvo nas matérias a que se referem os artigos 26º e 28º da presente lei.

2 – As remissões legais ou contratuais para o RAU consideram-se feitas para os lugares equivalentes do NRAU, com as adaptações necessárias.

Artigo 61º

Manutenção de regimes

Até à publicação de novos regimes, mantêm-se em vigor os regimes da renda condicionada e da renda apoiada, previstos nos artigos 77º e seguintes do RAU.

Artigo 62º

Republicação

O capítulo IV do título II do livro II do Código Civil, composto pelos artigos 1022º a 1113º, é republicado em anexo à presente lei.

Artigo 63º

Autorização legislativa

1 – Fica o Governo autorizado a aprovar no prazo de 120 dias os diplomas relativos às seguintes matérias:

- a) Regime jurídico das obras coercivas;
- b) Definição do conceito fiscal de prédio devoluto.

2 – Em relação ao regime jurídico das obras coercivas, a autorização tem os seguintes sentido e extensão:

- a) O diploma a aprovar tem como sentido permitir a intervenção em edifícios em mau estado de conservação, assegurando a reabilitação urbana nos casos em que o proprietário não queira ou não possa realizar as obras necessárias;
- b) A extensão da autorização compreende a consagração, no diploma a aprovar, das seguintes medidas:
 - i) Possibilidade de o arrendatário se substituir ao senhorio na realização das obras, com efeitos na renda;
 - ii) Possibilidade de as obras serem efectuadas pela câmara municipal, ou por outra entidade pública ou do sector público empresarial, com compensação em termos de participação na fruição do prédio;
 - iii) Possibilidade de o arrendatário adquirir o prédio, ficando obrigado à sua reabilitação, sob pena de reversão;
 - iv) Limitações à transmissão do prédio adquirido nos termos da subalínea anterior;
 - v) Possibilidade de o proprietário de fracção autónoma adquirir outras fracções do prédio para realização de obras indispensáveis de reabilitação.

3 – Em relação à definição do conceito fiscal de prédio devoluto, a autorização tem os seguintes sentido e extensão:

- a) O diploma a aprovar tem como sentido permitir a definição dos casos em que um prédio é considerado devoluto, para efeitos de aplicação da taxa do imposto municipal sobre imóveis;
- b) A extensão da autorização compreende a consagração, no diploma a aprovar, dos seguintes critérios:
 - i) Considerar devolutos os prédios urbanos ou as suas fracções autónomas que, durante um ano, se encontrem desocupados;
 - ii) Ser indício de desocupação a inexistência de contratos em vigor com prestadores de serviços públicos essenciais, ou de facturação relativa a consumos de água, electricidade, gás e telecomunicações;
 - iii) Não se considerarem devolutos, entre outros, os prédios urbanos ou fracções autónomas dos mesmos que forem destinados a habitação por curtos períodos em praias, campo, termas e quaisquer outros lugares de vilegiatura, para arrendamento temporário ou para uso próprio;
- c) A extensão da autorização compreende ainda a definição, no diploma a aprovar, dos meios de detecção da situação de devoluto, bem como a indicação da entidade que a ela procede e do procedimento aplicável.

Artigo 64º **Legislação complementar**

1 – O Governo deve aprovar, no prazo de 120 dias, decretos-leis relativos às seguintes matérias:

- a) Regime de determinação do rendimento anual bruto corrigido;
- b) Regime de determinação e verificação do coeficiente de conservação;
- c) Regime de atribuição do subsídio de renda.

2 – O Governo deve aprovar, no prazo de 180 dias, iniciativas legislativas relativas às seguintes matérias:

- a) Regime do património urbano do Estado e dos arrendamentos por entidades públicas, bem como do regime das rendas aplicável;
- b) Regime de intervenção dos fundos de investimento imobiliário e dos fundos de pensões em programas de renovação e requalificação urbana;
- c) Criação do observatório da habitação e da reabilitação urbana, bem como da base de dados da habitação;
- d) Regime jurídico da utilização de espaços em centros comerciais.

Artigo 65º **Entrada em vigor**

1 – Os artigos 63º e 64º entram em vigor no dia seguinte ao da publicação da presente lei.

2 – As restantes disposições entram em vigor 120 dias após a sua publicação.

Aprovada em 21 de Dezembro de 2005.

O Presidente da Assembleia da República, Jaime Gama.

Promulgada em 10 de Fevereiro de 2006.

Publique-se.

O Presidente da República, JORGE SAMPAIO.

Referendada em 13 de Fevereiro de 2006.

O Primeiro-Ministro, José Sócrates Carvalho Pinto de Sousa.