

Artigo 6.º**Orçamento e documentos de prestação de contas**

1 — O orçamento anual, acompanhado do parecer do conselho fiscal, será submetido à aprovação do Ministro das Finanças.

2 — O conselho de administração deverá igualmente submeter, até 31 de Março de cada ano, à aprovação do Ministro das Finanças o relatório de actividades e os demais documentos de prestação de contas, acompanhados do parecer previsto na alínea b) do artigo anterior.

Artigo 7.º**Prestação de serviços pela CGD**

1 — Os meios e serviços necessários para o exercício da actividade da CGA, que vêm sendo assegurados pela CGD, continuarão a ser prestados por esta instituição.

2 — As modalidades e as condições de prestação dos meios e serviços a que se refere o número anterior poderão ser objecto de convenção a celebrar entre a CGA e a CGD, sujeita a homologação do Ministro das Finanças.

Artigo 8.º**Juros de mora**

As dívidas à CGA por parte de entidades com autonomia administrativa e financeira estão sujeitas a juros de mora à taxa consagrada na lei fiscal.

Artigo 9.º**Entrada em vigor**

O presente diploma entra em vigor no dia 1 de Setembro de 1993.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 22 de Julho de 1993. — *Aníbal António Cavaco Silva* — *Jorge Braga de Macedo*.

Promulgado em 28 de Julho de 1993.

Publique-se.

O Presidente da República, **MÁRIO SOARES**.

Referendado em 29 de Julho de 1993.

O Primeiro-Ministro, *Aníbal António Cavaco Silva*.

MINISTÉRIO DOS NEGÓCIOS ESTRANGEIROS

Direcção-Geral dos Negócios Político-Económicos

Aviso n.º 200/93

Por ordem superior se torna público que a Roménia depositou junto da Secretária-Geral do Conselho da Europa, a 18 de Maio de 1993, o instrumento de adesão à Convenção Europeia sobre a Conservação da Vida Selvagem e do Meio Natural da Europa, aberta à assinatura em Berna em 19 de Setembro de 1979.

Direcção-Geral dos Negócios Político-Económicos, 6 de Julho de 1993. — O Subdirector-Geral dos Negócios Político-Económicos, *Vasco Bramão Ramos*.

Aviso n.º 201/93

Por ordem superior se torna público que o Chipre e os Países Baixos depositaram junto da Secretária-Geral do Conselho da Europa, a 1 de Junho de 1993, os instrumentos de ratificação e de aceitação, respectivamente, do Protocolo de Alterações à Carta Social Europeia, aberto à assinatura em Turim em 21 de Outubro de 1991.

Direcção-Geral dos Negócios Político-Económicos, 6 de Julho de 1993. — O Subdirector-Geral dos Negócios Político-Económicos, *Vasco Bramão Ramos*.

Aviso n.º 202/93

Por ordem superior se torna público que a Roménia depositou junto da Secretária-Geral do Conselho da Europa, a 18 de Maio de 1993, o instrumento de adesão à Convenção Europeia em Matéria de Adopção de Crianças, aberta à assinatura em Estrasburgo em 24 de Abril de 1967.

Direcção-Geral dos Negócios Político-Económicos, 6 de Julho de 1993. — O Subdirector-Geral dos Negócios Político-Económicos, *Vasco Bramão Ramos*.

Aviso n.º 203/93

Por ordem superior se torna público que o Chipre depositou junto da Secretária-Geral do Conselho da Europa, a 2 de Junho de 1993, o instrumento de ratificação do Protocolo de Alteração à Convenção Europeia sobre a Protecção dos Animais nos Locais de Criação, aberto à assinatura em Estrasburgo em 6 de Fevereiro de 1992.

Direcção-Geral dos Negócios Político-Económicos, 6 de Julho de 1993. — O Subdirector-Geral dos Negócios Político-Económicos, *Vasco Bramão Ramos*.

**MINISTÉRIO DAS OBRAS PÚBLICAS,
TRANSPORTES E COMUNICAÇÕES****Decreto-Lei n.º 278/93**

de 10 de Agosto

1. O Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, permanece como uma das poucas iniciativas de sistematização e de reforma integrada do enquadramento legal do arrendamento urbano. Contudo, e apesar das inovações que introduziu, designadamente em matéria de limitação da duração do contrato e de transmissão deste por morte do arrendatário habitacional, a sua intenção primeira foi consolidar soluções legislativas e jurisprudenciais dispersas e servir de base para a sua progressiva regeneração.

Consagra-se, agora, a possibilidade de actualizar as rendas nos termos convencionados pelas partes nos contratos não sujeitos a um prazo de duração efectiva, ou com um prazo superior a oito anos. Sem tal medida, criar-se-ia uma nova distorção no mercado, já que os contratos tenderiam a ser todos celebrados com um prazo de duração efectiva, como uma retrospectiva da evolução do mercado já indiciava:

Sem possibilidade de actualizar as rendas depois de ter procedido à sua livre fixação, o mercado

de arrendamento reduziu-se aos fogos que não eram procurados para aquisição;

A admissibilidade da actualização das rendas livres, de acordo com os coeficientes aprovados pelo Governo, veio alargar a outro tipo de fogos a opção pelo arrendamento, mas, atendendo ao facto de a actualização ficar abaixo dos valores de inflação, levou os montantes iniciais das rendas a antecipar essa futura depreciação;

A introdução de arrendamentos com duração efectiva limitada veio permitir descer esses montantes graças à periódica recuperação das depreciações sofridas durante a vigência do contrato.

A possibilidade de prazos de vigência alargados nos contratos de arrendamento é um bem que não se quer perder, razão pela qual o presente diploma consagra a condição da sua existência prática: mecanismos alternativos de actualização dos valores das rendas.

2. Mais delicado do que dispor para o futuro é alterar o regime dos arrendamentos já constituídos. E, no entanto, é neste âmbito que se encontram os principais factores de constrangimento na legislação do arrendamento, os maiores problemas sociais e a principal causa da degradação de tão larga parcela do nosso património imobiliário urbano.

Reconhecendo isso, o Regime do Arrendamento Urbano já limitou os casos de transmissão do arrendamento por morte do arrendatário. Consagra-se agora uma alternativa à transmissão para descendentes com mais de 26 e menos de 65 anos, para ascendentes com menos de 65 anos e para afins na linha recta nas mesmas condições, traduzida numa indemnização correspondente a 10 anos de renda. Para tutelar os beneficiários da transmissão, permite-se que estes se possam opor a essa pretensão, oferecendo um novo montante para a renda. Caso esta não seja aceite, a indemnização aos inquilinos terá esse valor na sua base. A solução é equilibrada, já que o despejo se torna tanto mais oneroso quanto mais justa é a renda. E, quanto maior for a indemnização, mais facilmente poderá o transmissário do direito ao arrendamento prover, de forma alternativa, à sua necessidade de alojamento. Refira-se, por outro lado, que o montante daquela indemnização não é tributável em sede de imposto sobre o rendimento das pessoas singulares.

Outra das soluções agora consagrada consiste no reconhecimento do direito de o senhorio aumentar a renda, até ao que seria o seu valor máximo no regime de renda condicionada, quando o inquilino disponha de outra habitação que possa satisfazer as suas necessidades habitacionais imediatas, quer esta seja de sua propriedade ou não. A protecção do arrendatário, que de certa forma justifica a não actualização das rendas, não merece tutela quando este dispõe de outra residência na mesma comarca ou na mesma área metropolitana em que resida.

Em contratos tão sensíveis como o arrendamento, o exercício dos direitos de cada parte importa muitas vezes um sacrifício para os interesses da outra. Nestes termos, é razoável que as situações não permaneçam indefinidas, estabelecendo-se prazos não muito largos para o exercício desses direitos e prevendo-se a caducidade dos que neles não sejam exercidos naturalmente sem prejuízo da sua renovação, quando for o caso.

Atendendo ao potencial de conflito destes casos, e como forma de evitar litígios sobre o modo e o momento do exercício de tais direitos, determina-se o recurso a cartas registadas com aviso de recepção, em vez de «comunicação por escrito», como se previa na versão original do Regime do Arrendamento Urbano.

Assim:

No uso da autorização legislativa concedida pela Lei n.º 14/93, de 14 de Maio, e nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 201.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

Artigo 1.º Os artigos 30.º, 31.º, 69.º, 78.º, 89.º e 99.º do Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, passam a ter a seguinte redacção:

Artigo 30.º

[...]

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

Artigo 31.º

[...]

1 —

a) Anualmente, em função de coeficientes aprovados pelo Governo, nos termos do artigo 32.º, ou por convenção das partes, nos casos previstos na lei;

b)

2 —

Artigo 69.º

[...]

1 — Sem prejuízo dos casos previstos no artigo 89.º-A, o senhorio pode denunciar o contrato para o termo do prazo ou da sua renovação nos casos seguintes:

a)

b)

2 —

Artigo 78.º

[...]

1 — No regime de renda livre, a renda é estipulada por livre negociação entre as partes.

2 — As partes podem convencionar, seja no próprio contrato seja em documento posterior, o regime de actualização anual das rendas.

Artigo 89.º

[...]

1 — O transmissário não renunciante deve comunicar ao senhorio, por carta registada com aviso de recepção, a morte do primitivo arrendatário ou

do cônjuge sobrevivente, enviada nos 180 dias posteriores à ocorrência.

2 —

Artigo 99.º

[...]

1 —

2 — Aos mesmos contratos não se aplica o disposto nos artigos 47.º a 49.º, 81.º-A, 89.º-A a 89.º-C, 90.º a 97.º e 102.º a 109.º, bem como, quando tenham um prazo de duração efectiva inferior a oito anos, o n.º 2 do artigo 78.º do presente diploma.

Art. 2.º São inseridos no Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, os artigos 81.º-A, 89.º-A, 89.º-B, 89.º-C e 89.º-D, com a seguinte redacção:

Artigo 81.º-A

Actualização até ao limite da renda condicionada

1 — O senhorio pode suscitar, para o termo do prazo do contrato ou da sua renovação, uma actualização obrigatória da renda, até ao que seria o seu valor em regime de renda condicionada, quando o arrendatário resida na área metropolitana de Lisboa ou do Porto e tenha outra residência ou for proprietário de imóvel nas respectivas áreas metropolitanas, ou quando o arrendatário resida no resto do País e tenha outra residência ou seja proprietário de imóvel nessa mesma comarca, e desde que os mesmos possam satisfazer as respectivas necessidades habitacionais imediatas.

2 — A actualização rege-se pelo artigo 33.º, com as adaptações seguintes:

- a) A comunicação do senhorio é feita com a antecedência mínima de 90 dias em relação ao termo do prazo do contrato ou da sua renovação;
- b) A denúncia do arrendatário é enviada por escrito no prazo de 15 dias após a recepção da comunicação do senhorio, devendo o prédio ser restituído devoluto até ao termo do prazo do contrato ou da sua renovação.

Artigo 89.º-A

Denúncia pelo senhorio

1 — Nos casos referidos no artigo 87.º, e em alternativa à aplicação do regime de renda condicionada aí prevista, pode o senhorio optar pela denúncia do contrato, pagando uma indemnização correspondente a 10 anos de renda, sem prejuízo dos direitos do arrendatário a indemnização por benfeitorias e de retenção, nos termos gerais.

2 — A denúncia é feita por carta registada, com aviso de recepção, no prazo de 30 dias após a recepção da comunicação da morte do primitivo arrendatário ou do cônjuge sobrevivente, ou da comunicação prevista no n.º 3 do artigo 87.º, conforme os casos.

3 — Presume-se a aceitação da denúncia quando não haja oposição nos termos do artigo seguinte.

Artigo 89.º-B

Oposição do arrendatário

1 — O arrendatário pode opor-se à denúncia propondo uma nova renda, por carta registada com aviso de recepção, no prazo de 60 dias após a recepção da comunicação referida no artigo anterior.

2 — Recebida a oposição, deve o senhorio, no prazo de 30 dias, optar pela manutenção do contrato com a renda proposta ou pela denúncia, mas então com uma indemnização calculada na base da renda proposta pelo arrendatário.

Artigo 89.º-C

Pagamentos e restituições do local

1 — Metade da indemnização a que houver lugar deve ser paga ou depositada, no prazo de 30 dias após a consolidação da denúncia, por falta de oposição ou por opção do senhorio, e a outra metade no termo do contrato.

2 — A nova renda, quando tenha lugar, é exigível a partir do mês seguinte ao do fim do prazo referido no n.º 2 do artigo 89.º-B.

3 — A restituição do prédio arrendado, quando deva ter lugar, só é exigível seis meses após a resposta do senhorio optando pela denúncia.

Artigo 89.º-D

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

Art 3.º O montante da indemnização resultante da denúncia efectuada nos termos do artigo 89.º-A do Regime do Arrendamento Urbano não está sujeito ao imposto sobre o rendimento das pessoas singulares, nos termos do artigo 13.º do respectivo Código, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de Novembro.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 24 de Junho de 1993. — *Aníbal António Cavaco Silva* — *Jorge Braga de Macedo* — *Álvaro José Brilhante Laborinho Lúcio* — *Joaquim Martins Ferreira do Amaral*.

Promulgado em 28 de Julho de 1993.

Publique-se.

O Presidente da República, MÁRIO SOARES.

Referendado em 30 de Julho de 1993.

O Primeiro-Ministro, *Aníbal António Cavaco Silva*.

REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA REGIONAL

Decreto Legislativo Regional n.º 14/93/A

Alteração ao Decreto Legislativo Regional n.º 5/91/A, de 8 de Março

Considerando que a inexistência na Região de gabinetes técnicos vocacionados e dimensionados para a ela-