

Artigo 10.º

Disposições transitórias

1 - As comissões arbitrais municipais (CAM) que, na data da entrada em vigor do presente diploma, se encontrem constituídas ao abrigo do Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de agosto, podem exercer as competências atribuídas pelo presente diploma às câmaras municipais ou às entidades a que se refere o n.º 2 do artigo 2.º, nos termos dos números seguintes.

2 - O exercício, pelas CAM, das competências previstas no presente diploma depende de deliberação da câmara municipal competente, a tomar no prazo máximo de 180 dias, e vigora por um período máximo de cinco anos, findo o qual as CAM se extinguem automaticamente.

3 - Os prazos a que se refere o número anterior contam-se desde a data da entrada em vigor do presente diploma.

4 - Ao exercício, pelas CAM, das competências previstas no presente diploma é aplicável, subsidiariamente e em tudo o que não contrarie o presente diploma, o disposto nos artigos 2.º a 12.º do Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de agosto.

5 - Os processos que, na data da entrada em vigor do presente diploma, se encontrem pendentes nas CAM e se enquadrem nas competências naquele previstas:

a) Continuam a correr os seus termos, até final, perante as CAM, no caso de a câmara municipal competente tomar a deliberação a que se refere o n.º 2;

b) São remetidos às câmaras municipais ou às entidades a que se refere o n.º 2 do artigo 2.º, nos restantes casos.

6 - A partir da entrada em vigor do presente diploma, não podem ser constituídas novas CAM.

Artigo 11.º

Norma revogatória

Sem prejuízo do disposto no artigo anterior, são revogados:

- a) O Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto;
- b) O Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de agosto;
- c) O artigo 6.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

Artigo 12.º

Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 8 de novembro de 2012. — *Pedro Passos Coelho* — *Vitor Louçã Rabaça Gaspar* — *Miguel Fernando Cassola de Miranda Relvas* — *Maria de Assunção Oliveira Cristas Machado da Graça*.

Promulgado em 28 de dezembro de 2012.

Publique-se.

O Presidente da República, ANÍBAL CAVACO SILVA.

Referendado em 28 de dezembro de 2012.

O Primeiro-Ministro, *Pedro Passos Coelho*.

Decreto-Lei n.º 266-C/2012

de 31 de dezembro

A Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, retificada pela Declaração de Retificação n.º 59-A/2012, de 12 de outubro, procedeu à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, alterando o Código Civil, o Código de Processo Civil e a Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.

Com efeito, a Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, aprovou medidas destinadas a dinamizar o mercado de arrendamento urbano, alterando, nomeadamente, o regime substantivo da locação e o regime transitório dos contratos de arrendamento celebrados antes da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, e criando um procedimento especial de despejo do local arrendado que permita a célere recolocação daquele no mercado de arrendamento.

Nos termos do artigo 12.º da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, compete ao Governo adaptar às alterações agora introduzidas em matéria de arrendamento urbano um conjunto de diplomas complementares à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.

Nesta medida, o presente diploma procede à alteração ao Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto, que estabelece os regimes de determinação do rendimento anual bruto corrigido e de atribuição do subsídio de renda, e ao Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de agosto, que regula os elementos do contrato de arrendamento e os requisitos a que obedece a sua celebração.

No que concerne à disciplina do Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto, diploma aplicável aos contratos de arrendamento para fim habitacional celebrados antes da vigência do Regime do Arrendamento Urbano (RAU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, procede-se, em primeiro lugar, à reconfiguração dos respetivos objeto e âmbito de aplicação. Neste sentido, passa a distinguir-se consoante esteja em causa a atualização da renda ao abrigo do regime constante dos artigos 30.º a 37.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, ou a atualização da renda ao abrigo do regime constante dos artigos 30.º a 49.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação originária.

Com efeito, a reconfiguração do objeto e do âmbito de aplicação do Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto, afigura-se necessária em virtude de, após a entrada em vigor da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, ser ainda possível proceder à atualização da renda ao abrigo do regime constante dos artigos 30.º a 49.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação originária, e da respetiva legislação complementar.

A atualização da renda ao abrigo do referido regime pode ocorrer se se verificarem os pressupostos previstos no n.º 1 do artigo 11.º da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto. Neste contexto, o senhorio deve comunicar a sua opção ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., no prazo de 30 dias a contar da entrada em vigor da referida Lei. Razões de igualdade de tratamento exigem que, na presente sede, se aplique igual regime às situações em que, embora o senhorio não tenha cumprido a mencionada formalidade, se continuem a verificar os mesmos pressupostos e a renda continue ou passe a ser atualizada, consoante as situações, ao abrigo do regime constante dos artigos 30.º a 49.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação originária, e da respetiva legislação complementar.

Assim, o Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto, é estruturado em duas partes. A primeira, composta pelos ca-

pítulos I, II e IV, releva para as situações em que a atualização da renda dos contratos para fim habitacional celebrados antes da vigência do RAU tenha lugar ao abrigo quer dos artigos 30.º a 37.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, quer dos artigos 30.º a 49.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação originária. Efetivamente, os mencionados capítulos I, II e IV definem os conceitos necessários à aplicação do Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto, estabelecem o regime de determinação do rendimento anual bruto corrigido (RABC) e fixam as regras de natureza final e transitória. Nestes domínios, são, assim, aplicáveis soluções tendencialmente uniformes para os dois regimes ao abrigo dos quais é possível proceder à atualização da renda, sem prejuízo da consagração das especificidades reclamadas pelas situações em que a atualização da renda tenha lugar ao abrigo do regime constante dos artigos 30.º a 49.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação originária.

Por outro lado, na segunda parte do Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto, composta pelo seu capítulo III, é regulada a atribuição do subsídio de renda aplicável aos contratos para fim habitacional celebrados antes da vigência do RAU e cuja renda continue ou passe a ser atualizada ao abrigo do regime constante dos artigos 30.º a 49.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação originária.

Em segundo lugar, consigna-se que, o regime da resposta social aplicável aos contratos para fim habitacional celebrados antes da vigência do RAU e cuja renda seja atualizada ao abrigo dos artigos 30.º a 37.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, atentas as suas natureza e especificidades, requer um tratamento autónomo em diploma próprio. O referido diploma terá por objeto a definição dos termos e das condições da resposta social a que têm direito, após o decurso do período de cinco anos previsto na mencionada Lei, os arrendatários com idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60% e cujo RABC do seu agregado familiar seja inferior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais (RMNA) – resposta social que é efetivada preferencialmente através da atribuição de subsídio de renda –, bem como a definição dos termos e das condições da resposta social para os demais arrendatários.

Em face da elevada sensibilidade social da matéria a regular no referido regime da resposta social, afigura-se adequado reiterar que o mesmo não prejudica o disposto nos artigos 35.º e 36.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, quanto à manutenção em vigor, sem alteração do regime que lhes é aplicável, de todos os contratos celebrados com arrendatários com idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60% e, bem assim, quanto aos critérios de apuramento do valor da renda quando estejam em causa os contratos celebrados com aqueles arrendatários.

Em terceiro lugar, e em consonância com o objeto e o âmbito de aplicação agora gizados para o Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto, o presente diploma procede a ajustamentos no que concerne ao conteúdo do documento comprovativo do RABC do agregado familiar do arrendatário, a emitir pelo serviço de finanças competente. Efetivamente, o referido documento, quando seja emitido no âmbito da atualização da renda ao abrigo dos artigos 30.º a 37.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro,

na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, deve conter o concreto valor do RABC, na medida em que o mesmo é relevante, designadamente, para efeitos do cálculo do valor máximo atualizado da renda. Em decorrência, o presente diploma prevê que a emissão do documento comprovativo do RABC depende da apresentação, pelo requerente, de autorização dos membros do agregado familiar e das pessoas que vivam em comunhão de habitação com o arrendatário há mais de um ano, com vista a assegurar uma adequada proteção dos dados pessoais dos respetivos titulares.

Em contrapartida, o documento comprovativo do RABC, quando seja emitido no âmbito da atualização da renda ao abrigo dos artigos 30.º a 49.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação originária, deve apenas mencionar se o RABC do agregado familiar do arrendatário é ou não superior a 3, 5 ou 15 RMNA.

Atendendo à natureza transitória do subsídio de renda aplicável aos contratos para fim habitacional celebrados antes da vigência do RAU e cuja renda continue ou passe a ser atualizada ao abrigo do regime constante dos artigos 30.º a 49.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação originária, prevê-se que o mencionado subsídio caduque nas situações em que, tendo o senhorio optado pela atualização da renda ao abrigo dos artigos 30.º a 37.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, se vença a primeira renda atualizada nestes termos.

Em quarto lugar, estabelece-se um regime transitório que dá execução ao estatuído no n.º 4 do artigo 11.º da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, de acordo com o qual a determinação do RABC durante o ano de 2012, para efeitos do disposto no artigo 35.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela mencionada Lei, deve ter em conta os rendimentos do agregado familiar relativos ao ano de 2012 e a suspensão do pagamento dos subsídios de férias e de Natal ou equivalentes definida no artigo 21.º da Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro. Do referido n.º 4 do artigo 11.º resultam, assim, especialidades em relação à regra geral que define o ano civil relevante para a determinação do RABC, da qual decorre que, durante o ano de 2012, o RABC a ter em consideração é o existente em 2011.

Sucedendo, todavia, que o serviço de finanças competente apenas pode emitir o documento comprovativo do qual conste o valor do RABC do agregado familiar do arrendatário após a liquidação do imposto sobre o rendimento das pessoas singulares (IRS) relativo ao ano de 2012.

Consequentemente, importa consagrar o direito do arrendatário – tenha ou não idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60% a, durante o ano de 2012 e para efeito de invocação de que o RABC do seu agregado familiar é inferior a cinco RMNA, optar pela aferição do agregado familiar, da RMNA e dos fatores de correção do rendimento anual bruto relevantes para o apuramento do RABC que existem em 2012.

Em todo o caso, o exercício deste direito conferido ao arrendatário é acompanhado dos necessários mecanismos que assegurem a justiça material entre as partes e que evitem a sua utilização abusiva.

Com efeito, por um lado, o arrendatário que exerça o mencionado direito tem o dever de remeter ao senhorio o documento comprovativo do qual conste o valor do RABC do seu agregado familiar, no prazo de 60 dias a contar da

notificação da liquidação do IRS relativo ao ano de 2012, emitida pela Autoridade Tributária e Aduaneira, sob pena de não poder prevalecer-se do regime previsto para o arrendatário que invoque e comprove que o RABC do seu agregado familiar é inferior a cinco RMNA e, sendo caso disso, de poder vir a responder pelos danos que culposamente causar ao senhorio.

Por outro lado, quando ocorrer a atualização da renda, o senhorio tem direito à recuperação do aumento do valor da renda que seria devido durante o período que medeia entre a invocação, pelo arrendatário, de que opta pela aferição dos elementos relevantes para o apuramento do RABC que existem em 2012 e a atualização da renda decorrente da obtenção do documento comprovativo do valor do RABC. Prevê-se, para o efeito, um limite máximo do valor a recuperar em cada mês, com vista a não sobrecarregar desproporcionadamente o arrendatário, sem prejuízo de as partes poderem acordar livremente em sentido diverso ou de haver lugar ao vencimento imediato de todo o valor em dívida no caso de cessação do contrato.

O direito ora conferido ao arrendatário permite-lhe acomodar o eventual agravamento da sua situação económica durante o ano de 2012, no contexto da atual conjuntura económica nacional e internacional, aproximando assim o valor da renda atualizada da realidade económica do arrendatário.

Relativamente ao Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de agosto, que regula os elementos do contrato de arrendamento e os requisitos a que obedece a sua celebração, o presente diploma procede aos ajustamentos necessários à sua adequação ao disposto na Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, designadamente no que diz respeito ao regime da celebração do contrato de arrendamento urbano previsto no Código Civil e ao regime das comunicações entre as partes constante da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua nova redação.

Foram ouvidos os órgãos de governo próprio da Região Autónoma da Madeira e a Comissão Nacional de Proteção de Dados.

Foi promovida a audição dos órgãos de governo próprio da Região Autónoma dos Açores e da Associação Nacional de Municípios Portugueses.

Assim:

Nos termos da alínea *a*) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

Artigo 1.º

Objeto

O presente diploma procede à adaptação à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, retificada pela Declaração de Retificação n.º 59-A/2012, de 12 de outubro:

a) Do Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto, que estabelece os regimes de determinação do rendimento anual bruto corrigido e de atribuição do subsídio de renda;

b) Do Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de agosto, que regula os elementos do contrato de arrendamento e os requisitos a que obedece a sua celebração.

Artigo 2.º

Alteração ao Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto

Os artigos 1.º, 3.º a 8.º, 16.º e 19.º do Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto, retificado pela Declaração

de Retificação n.º 67/2006, de 3 de outubro, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 1.º

Objeto e âmbito de aplicação

1 - O presente decreto-lei estabelece o regime de determinação do rendimento anual bruto corrigido (RABC), para os efeitos previstos nos artigos 30.º a 37.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.

2 - O presente decreto-lei estabelece, ainda, os regimes de determinação do RABC e de atribuição do subsídio de renda aplicáveis aos contratos de arrendamento para fim habitacional celebrados antes da vigência do Regime do Arrendamento Urbano (RAU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, quando, cumulativamente, se verificarem as seguintes circunstâncias:

a) Até à data da entrada em vigor da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, o senhorio tiver iniciado a atualização da renda ao abrigo do regime constante dos artigos 30.º a 49.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação originária, e da respetiva legislação complementar;

b) Na data da entrada em vigor da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto:

i) Se encontrar a decorrer o período de atualização faseada do valor da renda, em 2, 5 ou 10 anos; ou

ii) Estiverem verificados os pressupostos previstos no artigo 35.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação originária; e

c) O senhorio:

i) Tiver comunicado ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU, I.P.), nos termos previstos no n.º 2 do artigo 11.º da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, que opta pela aplicação do regime constante dos artigos 30.º a 49.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação originária, e da respetiva legislação complementar; ou

ii) Não tendo efetuado a comunicação referida na subalínea anterior, a renda continuar a ser atualizada ou passar a ser atualizada, consoante se trate das situações previstas nas subalíneas *i*) ou *ii*) da alínea anterior, ao abrigo do regime constante dos artigos 30.º a 49.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação originária, e da respetiva legislação complementar.

3 - Para efeitos do disposto na alínea *a*) do número anterior, considera-se que o senhorio iniciou a atualização da renda na data da comunicação prevista no n.º 2 do artigo 34.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação originária.

4 - São definidos em diploma próprio os termos e as condições da resposta social, relativamente aos contratos de arrendamento para fim habitacional celebrados antes da vigência do RAU cuja renda seja atualizada ao abrigo do regime constante dos artigos 30.º a 37.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, aplicáveis após o decurso do período de cinco anos referido na alínea *b*) do n.º 7 e no n.º 9

do artigo 36.º e nos n.ºs 1, 2, 4 e 6 do artigo 35.º da referida Lei:

a) Aos arrendatários com idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60% e cujo RABC do seu agregado familiar seja inferior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais, sendo aquela resposta social efetivada preferencialmente através da atribuição de subsídio de renda que garanta a diferença eventualmente apurada entre o valor da renda que for devido em função do RABC do agregado familiar e o valor da renda nova que, após o decurso do referido período de cinco anos, for apurado nos termos das alíneas *a)* e *b)* do n.º 2 do artigo 35.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto; e

b) Aos demais arrendatários.

5 - O disposto no número anterior não prejudica o regime estabelecido nos artigos 35.º e 36.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, quanto:

a) À manutenção em vigor, sem alteração do regime que lhes é aplicável, de todos os contratos celebrados com arrendatário com idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%, salvo acordo em contrário entre o senhorio e o arrendatário; e

b) À garantia de que, na falta de acordo entre o senhorio e o arrendatário com idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%, o valor da renda é apurado:

i) Durante o período de cinco anos referido na alínea *b)* do n.º 7 e no n.º 9 do artigo 36.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, nos termos das alíneas *a)*, *b)* e *c)* do n.º 2 do artigo 35.º, ou das alíneas *a)* e *b)* do n.º 2 do artigo 35.º, da referida Lei, consoante o RABC do agregado familiar do arrendatário seja, ou não, inferior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais;

ii) Após o decurso do período de cinco anos referido na alínea *b)* do n.º 7 do artigo 36.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, nos termos das alíneas *a)* e *b)* do n.º 2 do artigo 35.º da referida Lei.

Artigo 3.º

[...]

[...]:

a) «Retribuição mínima nacional anual» (RMNA) o valor da retribuição mínima mensal garantida (RMMG), a que se refere o n.º 1 do artigo 273.º do Código do Trabalho, multiplicado por 14 meses;

b) [...];

c) [...];

d) «Renda nova» a renda atualizada, nos termos dos artigos 30.º a 37.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, ou dos artigos 30.º a 49.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação originária, consoante os casos;

e) [...];

f) [...].

Artigo 4.º

[...]

1 - [...].

2 - Tratando-se de rendimentos da categoria B do CIRS enquadrados no regime simplificado, considera-se rendimento bruto o resultante da aplicação dos coeficientes previstos no n.º 2 do artigo 31.º do CIRS.

3 - [...].

4 - [...].

Artigo 5.º

[...]

1 - [...].

2 - [...].

3 - [...].

4 - [...].

5 - Sem prejuízo do disposto no n.º 7, a declaração da qual conste o valor do RABC do agregado familiar do arrendatário é emitida pelo serviço de finanças competente, a pedido do arrendatário, para os efeitos previstos nos artigos 30.º a 37.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.

6 - A emissão da declaração prevista no número anterior depende da apresentação, pelo requerente, de autorização dos membros do agregado familiar e das pessoas a que se refere a alínea *a)* do n.º 1.

7 - Tratando-se de contrato de arrendamento a que se refere o n.º 2 do artigo 1.º, o serviço de finanças competente emite, a pedido do senhorio ou do arrendatário, declaração de que o RABC do agregado familiar do arrendatário é ou não superior a 3, 5 ou 15 RMNA, para os efeitos previstos nos artigos 30.º a 49.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação originária.

8 - Sem prejuízo do disposto nos n.ºs 5 e 7, as declarações aí previstas não podem, em caso algum, revelar dados relativos à situação tributária protegidos pelo dever de confidencialidade estabelecido na Lei Geral Tributária, designadamente através da discriminação dos rendimentos pelos respectivos titulares.

9 - Os modelos dos pedidos e das declarações previstos nos n.ºs 5 e 7 são aprovados por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças, das autarquias locais e da habitação.

Artigo 6.º

[...]

Tem direito a subsídio de renda, em alternativa, o arrendatário de contrato a que se refere o n.º 2 do artigo 1.º:

a) [...];

b) [...].

Artigo 7.º

[...]

1 - [...].

2 - O modelo de requerimento de atribuição do subsídio de renda, a sua forma de entrega, os elementos

obrigatórios e os procedimentos relativos à receção, análise e avaliação dos pedidos são estabelecidos por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das autarquias locais, da habitação e da segurança social.

3 - [...].

4 - A atribuição, renovação e manutenção do subsídio de renda depende da autorização, pelo requerente, pelos membros do agregado familiar e pelas pessoas a que se refere a alínea *a)* do n.º 1 do artigo 5.º, ao IHRU, I.P., para o acesso à informação fiscal e das entidades processadoras de pensões, relevante para efeitos de atribuição do subsídio.

5 - A falta de autorização para o acesso à informação fiscal e das entidades processadoras de pensões, a que se refere o número anterior, bem como a não apresentação de um dos elementos obrigatórios previstos na portaria a que se refere o n.º 2, determinam a rejeição liminar do pedido.

Artigo 8.º

[...]

1 - [...].

2 - [...].

a) A renda seja atualizada nos termos do artigo 45.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação originária;

b) [...].

Artigo 16.º

[...]

O direito ao subsídio de renda caduca:

a) Por morte do titular, salvo no caso de transmissão do arrendamento para quem reúna os pressupostos de manutenção do subsídio de renda, nos termos do n.º 4 do artigo 14.º;

b) Com o vencimento da primeira renda atualizada ao abrigo dos artigos 30.º a 37.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.

Artigo 19.º

[...]

1 - Sem prejuízo do disposto no número seguinte, o agregado familiar, a RMNA e os fatores de correção do RAB para efeitos de aplicação do presente decreto-lei são os existentes no ano civil anterior:

a) À invocação, pelo arrendatário junto do senhorio, de que o RABC do seu agregado familiar é inferior a cinco RMNA;

b) A cada posterior comunicação anual do RABC do respetivo agregado familiar, pelo arrendatário junto do senhorio.

2 - Tratando-se de contrato de arrendamento a que se refere o n.º 2 do artigo 1.º, o agregado familiar, a RMNA e os fatores de correção do RAB relevantes para efeitos de aplicação do presente decreto-lei são os existentes no ano civil anterior:

a) À invocação, pelo arrendatário junto do senhorio, de que o RABC do seu agregado familiar é inferior a cinco ou a três RMNA;

b) A cada posterior comunicação anual do RABC do respetivo agregado familiar, pelo arrendatário junto do senhorio;

c) À data da apresentação do modelo de requerimento de atribuição do subsídio de renda ou de alteração de circunstâncias.»

Artigo 3.º

Aditamento ao Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto

São aditados ao Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto, os artigos 7.º-A e 19.º-A, com a seguinte redação:

«Artigo 7.º-A

Repercussão do pedido de atribuição do subsídio de renda no aumento da renda

1 - O pedido de atribuição do subsídio, quando comunicado ao senhorio, determina que o aumento seguinte do valor da renda só vigora a partir do mês subsequente ao da comunicação ao senhorio, pelo arrendatário, da concessão do subsídio de renda, havendo lugar a recuperação, pelo senhorio, dos montantes em atraso.

2 - Sob pena de ser obrigado a indemnizar pelos danos causados pela sua omissão, o arrendatário comunica ao senhorio a decisão sobre a concessão do subsídio de renda, no prazo de 15 dias após dela ter conhecimento.

Artigo 19.º-A

Disposições transitórias

1 - Durante o ano de 2012, o arrendatário pode, na resposta a que se refere o artigo 31.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, comunicar ao senhorio, para efeitos de invocação de que o RABC do seu agregado familiar é inferior a cinco RMNA, que o agregado familiar, a RMNA e os fatores de correção do RAB relevantes para o apuramento do RABC são os existentes no ano de 2012.

2 - No caso previsto no número anterior, o arrendatário remete obrigatoriamente ao senhorio o documento comprovativo emitido pelo serviço de finanças competente, do qual conste o valor do RABC do seu agregado familiar, no prazo de 60 dias a contar da notificação da liquidação do imposto sobre o rendimento das pessoas singulares relativo ao ano de 2012, emitida pela Autoridade Tributária e Aduaneira, sob pena de não poder prevalecer-se do regime previsto para o arrendatário que invoque e comprove que o RABC do seu agregado familiar é inferior a cinco RMNA.

3 - Quando for atualizada, a renda é devida no 1.º dia do 2.º mês seguinte ao da receção, pelo arrendatário, da comunicação do senhorio com o respetivo valor, havendo lugar à recuperação do aumento do valor da renda que seria devido desde o 1.º dia do 2.º mês seguinte ao da receção, pelo senhorio, da comunicação feita nos termos do n.º 1, sendo tal valor calculado:

a) De acordo com os critérios previstos nas alíneas *a)*, *b)* e *c)* do n.º 2 do artigo 35.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, quando o RABC do agregado familiar do arrendatário for inferior a cinco RMNA;

b) De acordo com os critérios previstos nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 35.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, nos demais casos.

4 - O montante a pagar a título de recuperação do aumento do valor da renda calculado nos termos do número anterior não pode ultrapassar, em cada mês, um valor superior a metade do valor mensal da renda atualizada, salvo acordo entre as partes ou quando se verifique a cessação do contrato, importando esta última situação o vencimento imediato de todo o valor em dívida.

5 - Sem prejuízo do disposto nos n.ºs 3 e 4, o arrendatário responde pelos danos que culposamente causar ao senhorio nos seguintes casos:

a) Se não remeter, ao senhorio, o documento comprovativo do qual conste o valor do RABC do seu agregado familiar relativo a 2012 no prazo previsto no n.º 2;

b) Se o RABC do seu agregado familiar relativo a 2012 for superior em mais de 20% a cinco RMNA.

6 - Nos casos previstos no número anterior, o valor da indemnização não pode ser inferior a seis meses de renda, calculada de acordo com os critérios previstos nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 35.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.

7 - As sanções previstas na parte final do n.º 2 e na alínea a) do n.º 5 não se aplicam nos casos em que a falta de remessa, ao senhorio, do documento comprovativo do qual conste o valor do RABC, no prazo aí previsto, não seja imputável ao arrendatário.

8 - Quando o ano civil relevante for o de 2012, o RABC é apurado tendo em consideração a suspensão do pagamento dos subsídios de férias e de Natal ou de quaisquer prestações correspondentes aos 13.º e, ou, 14.º meses, estabelecida pelo artigo 21.º da Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro.

9 - O disposto nos números anteriores é aplicável, com as necessárias adaptações, ao arrendatário que, durante o ano de 2013, invocar que o RABC do seu agregado familiar é inferior a cinco RMNA, enquanto o serviço de finanças competente não puder emitir o documento comprovativo do qual conste o valor do RABC relativo ao ano de 2012.

10 - Quando o ano civil relevante for o de 2013 ou outro ano posterior em que vigore a suspensão do pagamento do subsídio de férias ou de quaisquer prestações correspondentes ao 13.º mês, como medida excepcional de estabilidade orçamental no âmbito do Programa de Assistência Económica e Financeira, o RABC relativo ao ano civil relevante nos termos do artigo anterior é apurado tendo em consideração a referida suspensão.»

Artigo 4.º

Alteração à organização sistemática do Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 agosto

O capítulo IV do Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 agosto, passa a denominar-se «Disposições finais e transitórias».

Artigo 5.º

Alteração ao Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de agosto

Os artigos 1.º a 3.º do Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de agosto, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 1.º

[...]

O presente decreto-lei regula os elementos do contrato de arrendamento urbano e os requisitos a que obedece a sua celebração, conforme previsto no n.º 2 do artigo 1070.º do Código Civil.

Artigo 2.º

[...]

Do contrato de arrendamento urbano deve constar:

a) A identificação das partes, indicando os seus nomes, números de identificação civil e de identificação fiscal e, quando aplicável, naturalidade, data de nascimento e estado civil;

b) O domicílio ou a sede do senhorio;

c) [Anterior alínea b)];

d) [Anterior alínea c)];

e) [Anterior alínea d)];

f) [Anterior alínea e)];

g) [Anterior alínea f)].

Artigo 3.º

[...]

1 - [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) [...];

e) [...];

f) [...];

g) O domicílio convencionado;

h) [Anterior alínea g)].

2 - Devem ser anexados ao contrato e assinados pelas partes os regulamentos a que se referem as alíneas f) e h) do número anterior e um documento onde se descreva o estado de conservação do local e suas dependências, bem como do prédio, aplicando-se, na sua falta ou em caso de omissão ou dúvida, o disposto no n.º 2 do artigo 1043.º do Código Civil.

3 - Para o efeito do disposto na alínea g) do n.º 1, o domicílio convencionado do arrendatário, ainda que não coincida com o endereço do imóvel arrendado, constitui o local para o qual lhe devem ser remetidas as comunicações e notificações relativas ao contrato de arrendamento.»

Artigo 6.º

Disposição transitória

A Portaria n.º 1192-A/2006, de 3 de novembro, mantém-se em vigor até à entrada em vigor das portarias previstas no n.º 9 do artigo 5.º e no n.º 2 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto, na redação conferida pelo presente diploma, em tudo o que não for incompatível

com o disposto no presente diploma e com as necessárias adaptações.

Artigo 7.º

Norma revogatória

É revogado o n.º 2 do artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto.

Artigo 8.º

Republicação

1 - São republicados, nos anexos I e II ao presente diploma, respetivamente, do qual fazem parte integrante, os Decretos-Leis n.ºs 158/2006, de 8 de agosto, e 160/2006, de 8 de agosto, com a redação atual.

2 - Para efeitos de republicação, as referências constantes do Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto:

a) À «Direção-Geral do Tesouro», consideram-se efetuadas à «Direção-Geral do Tesouro e Finanças»;

b) Ao «Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social» («IGFSS»), consideram-se efetuadas ao «Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social, I.P.» («IGFSS, I.P.»);

c) Ao «Instituto Nacional de Habitação» («INH»), consideram-se efetuadas ao «Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P.» («IHRU, I.P.»);

d) Ao «Ministério do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional», consideram-se efetuadas ao «Ministério da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território».

Artigo 9.º

Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 8 de novembro de 2012. — *Pedro Passos Coelho* — *Vitor Louçã Rabaça Gaspar* — *Paula Maria von Hafe Teixeira da Cruz* — *Miguel Fernando Cassola de Miranda Relvas* — *Maria de Assunção Oliveira Cristas Machado da Graça* — *Luís Pedro Russo da Mota Soares*.

Promulgado em 28 de dezembro de 2012.

Publique-se.

O Presidente da República, ANÍBAL CAVACO SILVA.

Referendado em 28 de dezembro de 2012.

O Primeiro-Ministro, *Pedro Passos Coelho*.

ANEXO I

(a que se refere o n.º 1 do artigo 8.º)

Republicação do Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objeto e âmbito de aplicação

1 - O presente decreto-lei estabelece o regime de determinação do rendimento anual bruto corrigido (RABC),

para os efeitos previstos nos artigos 30.º a 37.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.

2 - O presente decreto-lei estabelece, ainda, os regimes de determinação do RABC e de atribuição do subsídio de renda aplicáveis aos contratos de arrendamento para fim habitacional celebrados antes da vigência do Regime do Arrendamento Urbano (RAU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, quando, cumulativamente, se verificarem as seguintes circunstâncias:

a) Até à data da entrada em vigor da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, o senhorio tiver iniciado a atualização da renda ao abrigo do regime constante dos artigos 30.º a 49.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação originária, e da respetiva legislação complementar;

b) Na data da entrada em vigor da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto:

i) Se encontrar a decorrer o período de atualização face ao valor da renda, em 2, 5 ou 10 anos; ou

ii) Estiverem verificados os pressupostos previstos no artigo 35.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação originária; e

c) O senhorio:

i) Tiver comunicado ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU, I.P.), nos termos previstos no n.º 2 do artigo 11.º da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, que opta pela aplicação do regime constante dos artigos 30.º a 49.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação originária, e da respetiva legislação complementar; ou

ii) Não tendo efetuado a comunicação referida na subalínea anterior, a renda continuar a ser atualizada ou passar a ser atualizada, consoante se trate das situações previstas nas subalíneas *i)* ou *ii)* da alínea anterior, ao abrigo do regime constante dos artigos 30.º a 49.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação originária, e da respetiva legislação complementar.

3 - Para efeitos do disposto na alínea *a)* do número anterior, considera-se que o senhorio iniciou a atualização da renda na data da comunicação prevista no n.º 2 do artigo 34.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação originária.

4 - São definidos em diploma próprio os termos e as condições da resposta social, relativamente aos contratos de arrendamento para fim habitacional celebrados antes da vigência do RAU cuja renda seja atualizada ao abrigo do regime constante dos artigos 30.º a 37.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, aplicáveis após o decurso do período de cinco anos referido na alínea *b)* do n.º 7 e no n.º 9 do artigo 36.º e nos n.ºs 1, 2, 4 e 6 do artigo 35.º da referida Lei:

a) Aos arrendatários com idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60% e cujo RABC do seu agregado familiar seja inferior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais, sendo aquela resposta social efetivada preferencialmente através da atribuição de subsídio de renda que garanta a diferença eventualmente apurada entre o valor da renda que for devido em função do RABC do agregado familiar e o valor da renda nova que, após o decurso do referido período de cinco anos, for apurado nos termos das alíneas *a)* e *b)*

do n.º 2 do artigo 35.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto; e

b) Aos demais arrendatários.

5 - O disposto no número anterior não prejudica o regime estabelecido nos artigos 35.º e 36.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, quanto:

a) À manutenção em vigor, sem alteração do regime que lhes é aplicável, de todos os contratos celebrados com arrendatário com idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%, salvo acordo em contrário entre o senhorio e o arrendatário; e

b) À garantia de que, na falta de acordo entre o senhorio e o arrendatário com idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%, o valor da renda é apurado:

i) Durante o período de cinco anos referido na alínea b) do n.º 7 e no n.º 9 do artigo 36.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, nos termos das alíneas a), b) e c) do n.º 2 do artigo 35.º, ou das alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 35.º, da referida Lei, consoante o RABC do agregado familiar do arrendatário seja, ou não, inferior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais;

ii) Após o decurso do período de cinco anos referido na alínea b) do n.º 7 do artigo 36.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, nos termos das alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 35.º da referida Lei.

Artigo 2.º

Agregado familiar do arrendatário

1 - Para efeitos do presente decreto-lei, considera-se agregado familiar, em cada ano, o conjunto de pessoas constituído pelo arrendatário e os dependentes a seu cargo, bem como pelas seguintes pessoas:

a) Cônjuge não separado judicialmente de pessoas e bens e os seus dependentes;

b) Cônjuge ou ex-cônjuge, respectivamente nos casos de separação judicial de pessoas e bens ou de declaração de nulidade, anulação ou dissolução do casamento, e os dependentes a seu cargo;

c) Pessoa que com o arrendatário viva em união de facto há mais de dois anos, com residência no locado, e os seus dependentes;

d) Ascendentes do arrendatário, do seu cônjuge ou de pessoa que com ele viva em união de facto há mais de dois anos.

2 - Para efeitos do disposto no número anterior, consideram-se dependentes:

a) Os filhos, adotados e enteados menores não emancipados, bem como os menores sob tutela;

b) Os filhos, adotados e enteados maiores, bem como aqueles que até à maioridade estiveram sujeitos à tutela de qualquer dos sujeitos a quem incumbe a direção do agregado familiar, que, não tendo mais de 25 anos e não auferindo anualmente rendimentos superiores à retribuição mínima mensal garantida, frequentem o 11.º ou 12.º ano

de escolaridade ou estabelecimento de ensino médio ou superior;

c) Os filhos, adotados, enteados e os sujeitos a tutela, maiores, inaptos para o trabalho e para angariar meios de subsistência, quando não auferirem rendimentos superiores à retribuição mínima mensal garantida;

d) Os ascendentes cujo rendimento mensal seja inferior à retribuição mínima mensal garantida.

3 - No caso de o arrendatário não residir no locado, temporária ou permanentemente, por motivos de doença ou internamento em estabelecimentos de apoio social ou equiparados, considera-se agregado familiar do arrendatário o conjunto de pessoas referidas nos números anteriores que habitem no local arrendado.

Artigo 3.º

Definições

Para efeitos do presente decreto-lei, considera-se:

a) «Retribuição mínima nacional anual» (RMNA) o valor da retribuição mínima mensal garantida (RMMG), a que se refere o n.º 1 do artigo 273.º do Código do Trabalho, multiplicado por 14 meses;

b) «Renda» o quantitativo devido mensalmente ao senhorio pela utilização do fogo para fins habitacionais;

c) «Renda cessante» a última renda que foi fixada, nos termos legais;

d) «Renda nova» a renda atualizada, nos termos dos artigos 30.º a 37.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, ou dos artigos 30.º a 49.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação originária, consoante os casos;

e) «Taxa de esforço» (*Tx*) o valor resultante da relação entre o RABC e a RMNA, de acordo com a fórmula constante do n.º 1 do artigo 10.º;

f) «Renda base» o quantitativo resultante da divisão por 12 do resultado da aplicação da taxa de esforço ao RABC.

CAPÍTULO II

Rendimento anual bruto corrigido

Artigo 4.º

Rendimento anual bruto

1 - Considera-se rendimento anual bruto (RAB) o quantitativo que resulta da soma dos rendimentos anuais ilíquidos, nos termos do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (CIRS), auferidos por todos os elementos do agregado familiar do arrendatário.

2 - Tratando-se de rendimentos da categoria B do CIRS enquadrados no regime simplificado, considera-se rendimento bruto o resultante da aplicação dos coeficientes previstos no n.º 2 do artigo 31.º do CIRS.

3 - O disposto no número anterior não prejudica a aplicação das restantes regras de determinação do rendimento da categoria B previstas no CIRS, no âmbito do regime simplificado.

4 - Tratando-se de rendimentos de categoria B, nos termos do CIRS, enquadrados no regime de contabilidade

organizada, considera-se rendimento bruto o resultante do lucro apurado.

Artigo 5.º

Rendimento anual bruto corrigido

1 - O RABC é o quantitativo que resulta da soma dos rendimentos anuais ilíquidos auferidos por todos os elementos do agregado familiar do arrendatário, corrigido pelos seguintes fatores:

a) Total dos rendimentos anuais ilíquidos, nos termos do artigo anterior, auferidos pelas pessoas que vivam em comunhão de habitação com o arrendatário há mais de um ano;

b) Número de dependentes do agregado familiar do arrendatário e das pessoas que vivam em comunhão de habitação com o arrendatário há mais de um ano;

c) Número de pessoas do agregado familiar portadoras de deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%.

2 - O RAB do agregado familiar do arrendatário é corrigido através da soma dos rendimentos anuais ilíquidos, nos termos previstos no artigo anterior, auferidos pelas pessoas que vivam em comunhão de habitação com o arrendatário há mais de um ano.

3 - A correção do RAB do agregado familiar do arrendatário em função do número de dependentes é feita através da dedução ao RAB do agregado familiar do arrendatário corrigido nos termos do número anterior do valor correspondente a 0,5 da RMNA, por cada dependente.

4 - Se no agregado familiar existir pessoa portadora de deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%, é deduzido ao RAB corrigido nos termos do n.º 2 o valor correspondente a 0,5 da RMNA, cumulável com a correção prevista no número anterior, por cada indivíduo nestas condições.

5 - Sem prejuízo do disposto no n.º 7, a declaração da qual conste o valor do RABC do agregado familiar do arrendatário é emitida pelo serviço de finanças competente, a pedido do arrendatário, para os efeitos previstos nos artigos 30.º a 37.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.

6 - A emissão da declaração prevista no número anterior depende da apresentação, pelo requerente, de autorização dos membros do agregado familiar e das pessoas a que se refere a alínea a) do n.º 1.

7 - Tratando-se de contrato de arrendamento a que se refere o n.º 2 do artigo 1.º, o serviço de finanças competente emite, a pedido do senhorio ou do arrendatário, declaração de que o RABC do agregado familiar do arrendatário é ou não superior a 3, 5 ou 15 RMNA, para os efeitos previstos nos artigos 30.º a 49.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação originária.

8 - Sem prejuízo do disposto nos n.ºs 5 e 7, as declarações aí previstas não podem, em caso algum, revelar dados relativos à situação tributária protegidos pelo dever de confidencialidade estabelecido na Lei Geral Tributária, designadamente através da discriminação dos rendimentos respectivos titulares.

9 - Os modelos dos pedidos e das declarações previstos nos n.ºs 5 e 7 são aprovados por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças, das autarquias locais e da habitação.

CAPÍTULO III

Atribuição do subsídio de renda

Artigo 6.º

Condições de atribuição do subsídio de renda

Tem direito a subsídio de renda, em alternativa, o arrendatário de contrato a que se refere o n.º 2 do artigo 1.º:

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.

Artigo 7.º

Requerimento de atribuição do subsídio de renda

1 - O arrendatário solicita a atribuição do subsídio de renda junto dos serviços de segurança social da área da sua residência.

2 - O modelo de requerimento de atribuição do subsídio de renda, a sua forma de entrega, os elementos obrigatórios e os procedimentos relativos à receção, análise e avaliação dos pedidos são estabelecidos por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das autarquias locais, da habitação e da segurança social.

3 - O IHRU, I.P., comunica ao requerente a decisão sobre a atribuição do subsídio de renda no prazo de 45 dias a contar da data de apresentação do requerimento, devidamente instruído.

4 - A atribuição, renovação e manutenção do subsídio de renda depende da autorização, pelo requerente, pelos membros do agregado familiar e pelas pessoas a que se refere a alínea a) do n.º 1 do artigo 5.º, ao IHRU, I.P., para o acesso à informação fiscal e das entidades processadoras de pensões, relevante para efeitos de atribuição do subsídio.

5 - A falta de autorização para o acesso à informação fiscal e das entidades processadoras de pensões, a que se refere o número anterior, bem como a não apresentação de um dos elementos obrigatórios previstos na portaria a que se refere o n.º 2, determinam a rejeição liminar do pedido.

Artigo 7.º-A

Repercussão do pedido de atribuição do subsídio de renda no aumento da renda

1 - O pedido de atribuição do subsídio, quando comunicado ao senhorio, determina que o aumento seguinte do valor da renda só vigora a partir do mês subsequente ao da comunicação ao senhorio, pelo arrendatário, da concessão do subsídio de renda, havendo lugar a recuperação, pelo senhorio, dos montantes em atraso.

2 - Sob pena de ser obrigado a indemnizar pelos danos causados pela sua omissão, o arrendatário comunica ao senhorio a decisão sobre a concessão do subsídio de renda, no prazo de 15 dias após dela ter conhecimento.

Artigo 8.º

Indeferimento da atribuição do subsídio de renda

1 - O requerimento de atribuição do subsídio de renda é indeferido quando se verifique qualquer uma das seguintes situações:

a) A renda base calculada seja de valor igual ou superior ao da renda atualizada;

b) O arrendatário, o cônjuge ou a pessoa que com ele viva em união de facto há mais de dois anos, residindo na área dos concelhos de Lisboa ou do Porto e limítrofes, seja proprietário de imóvel para habitação nesses concelhos ou limítrofes ou, residindo no respectivo concelho, quanto ao resto do País, seja proprietário de imóvel para habitação nesse concelho, que se encontre desocupado, adquirido após o início do contrato de arrendamento, com exceção dos casos de sucessão *mortis causa*;

c) O arrendatário forneça na habitação arrendada serviços de hospedagem ou subarrende parte ou a totalidade da mesma.

2 - Não há lugar à atribuição de subsídio de renda sempre que:

a) A renda seja atualizada nos termos do artigo 45.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação originária;

b) O montante do subsídio de renda mensal seja inferior a 5% da RMMG.

Artigo 9.º

Cumulação de subsídios

1 - O subsídio de renda atribuído no âmbito do presente decreto-lei não é cumulável com qualquer outro de idêntica natureza ou finalidade.

2 - [Revogado].

Artigo 10.º

Taxa de esforço

1 - A T_x é o valor em percentagem, arredondado às décimas, que resulta da seguinte fórmula:

$$T_x = [10 \times (\text{RABC do agregado familiar}/\text{RMNA})]/100$$

2 - Quando a taxa de esforço, referida no número anterior, seja inferior a 15% ou superior a 30%, é corrigida através do seu aumento ou redução para os limites referidos anteriormente.

Artigo 11.º

Montante do subsídio

1 - O montante do subsídio é igual à diferença entre o valor da renda nova e o valor da renda base calculada.

2 - Quando o valor da renda cessante seja igual ou superior ao da renda base calculada, o montante do subsídio é igual à diferença entre o valor da renda nova e o valor da renda cessante.

3 - O montante do subsídio de renda mensal não pode ultrapassar o valor correspondente a uma RMMG.

Artigo 12.º

Pagamento

1 - O subsídio de renda é pago mensalmente aos respectivos titulares ou aos seus representantes legais.

2 - O subsídio de renda pode ainda ser pago às pessoas ou entidades que prestem assistência aos titulares do direito, desde que sejam consideradas idóneas pelo IHRU, I.P., quando os titulares do subsídio de renda:

a) Sejam incapazes e se encontrem a aguardar a nomeação do respectivo representante legal;

b) Se encontrem impossibilitados de modo temporário ou permanente de receber a prestação, por motivos de doença, ou se encontrem internados em estabelecimentos de apoio social ou equiparados.

3 - O pagamento é efetuado através de transferência bancária, salvo se for indicada outra forma de pagamento.

Artigo 13.º

Duração

1 - O subsídio de renda é devido a partir do mês seguinte ao da apresentação do requerimento inicial de atribuição do subsídio, é atribuído por 12 meses e é renovável por iguais períodos, caso se mantenham os pressupostos da sua atribuição.

2 - A renovação do subsídio é feita automaticamente, tendo em conta o aumento de renda e aditando-se ao RABC o valor da inflação, salvo se ocorrer uma alteração de circunstâncias, nos termos previstos no artigo seguinte.

Artigo 14.º

Alteração de circunstâncias

1 - O titular do direito ao subsídio comunica aos serviços de segurança social da área da sua residência qualquer alteração dos pressupostos de atribuição do subsídio, designadamente a alteração do nível de rendimentos igual ou superior a 5%, da composição do agregado familiar ou dos fatores de correção do RABC, nos termos do modelo de requerimento referido no n.º 2 do artigo 7.º

2 - A obrigação de comunicação prevista no número anterior é cumprida no prazo de 15 dias a contar da data da ocorrência dos factos.

3 - No prazo de 45 dias a contar da data da apresentação do requerimento de alteração de circunstâncias previsto no n.º 1, devidamente instruído, o IHRU, I.P., comunica ao titular do direito ao subsídio a decisão, a qual produz efeitos a partir do mês seguinte ao da apresentação do requerimento.

4 - Em caso de morte do titular do subsídio, se a sua posição contratual se transmitir para quem reúna os pressupostos para a manutenção do subsídio de renda, o transmissário comunica este facto aos serviços de segurança social, nos mesmos termos e prazos referidos nos números anteriores, sob pena de caducidade do subsídio.

5 - Para efeitos do disposto neste artigo, segue-se o procedimento de atribuição do subsídio de renda, com as devidas adaptações.

Artigo 15.º

Fiscalização e reavaliação oficiosa

1 - Cabe ao IHRU, I.P., a fiscalização do cumprimento das normas previstas no presente decreto-lei.

2 - O titular do direito a subsídio de renda é obrigado a apresentar todos os meios probatórios solicitados pelos serviços de segurança social e pelo IHRU, I.P., no prazo de 15 dias úteis a contar da data da receção da notificação para o efeito.

3 - Sem prejuízo da fiscalização da situação dos beneficiários, sempre que se justifique, o IHRU, I.P., procede à reavaliação dos pressupostos de manutenção do subsídio de renda, de dois em dois anos.

4 - As falsas declarações, as omissões ou outros factos relativos aos deveres do beneficiário, conducentes à obtenção ilícita do subsídio de renda, determinam a cessação imediata do pagamento do subsídio, dando lugar à restituição de subsídios indevidamente pagos, sem prejuízo do apuramento de responsabilidade penal a que possa haver lugar.

Artigo 16.º

Caducidade do subsídio de renda

O direito ao subsídio de renda caduca:

a) Por morte do titular, salvo no caso de transmissão do arrendamento para quem reúna os pressupostos de manutenção do subsídio de renda, nos termos do n.º 4 do artigo 14.º;

b) Com o vencimento da primeira renda atualizada ao abrigo dos artigos 30.º a 37.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.

Artigo 17.º

Gestão e cooperação entre as entidades participantes

1 - A análise e decisão acerca da atribuição do subsídio de renda ou da sua manutenção e a gestão do subsídio de renda compete ao IHRU, I.P..

2 - Os serviços de segurança social procedem à instrução dos pedidos de atribuição do subsídio de renda e das comunicações de alteração de circunstâncias e enviam ao IHRU, I.P., o conjunto de informações relevantes de modo a habilitá-lo para a tomada de decisão final, preferencialmente através de comunicação electrónica, no prazo de 15 dias a contar da data da apresentação do requerimento devidamente instruído.

3 - O IHRU, I.P., promove a articulação com as entidades e serviços competentes para comprovar as condições de que depende a atribuição e manutenção do subsídio de renda, podendo aceder à informação fiscal e das entidades processadoras de pensões, relevante para efeitos de atribuição do subsídio de renda, designadamente para verificar se o RABC do agregado familiar do arrendatário é ou não superior a 3, 5 ou 15 RMNA.

4 - O acesso e a troca de informações, nomeadamente a confirmação e a informação dos dados referidos nos números anteriores, são efetuados através do recurso aos meios informáticos, assegurando-se sempre a proteção dos dados em causa.

Artigo 18.º

Encargos

1 - As verbas necessárias ao pagamento dos subsídios de renda, nos termos previstos no presente decreto-lei, são inscritas no Orçamento do Estado e transferidas da Direção-Geral do Tesouro e Finanças para a Caixa Geral de Depósitos no 1.º mês do trimestre a que respeitam, mediante comunicação pelo IHRU, I.P., dos elementos relativos à sua atribuição.

2 - Até 31 de janeiro de cada ano, a Caixa Geral de Depósitos deve apresentar a conta referente ao pagamento dos subsídios durante o ano anterior, procedendo-se às compensações a que haja lugar.

3 - As verbas referentes a despesas de administração realizadas pelos serviços da segurança social, designadamente

as referentes ao pessoal afecto à execução do presente decreto-lei, são inscritas no orçamento do Ministério da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território e são transferidas para o Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social, I.P. (IGFSS, I.P.), no 1.º mês do trimestre a que respeitam.

4 - Até ao dia 31 de janeiro de cada ano, o IGFSS, I.P., apresenta a conta referente às respectivas despesas de administração do ano anterior, procedendo-se às compensações a que haja lugar.

CAPÍTULO IV

Disposições finais e transitórias

Artigo 19.º

Ano civil relevante

1 - Sem prejuízo do disposto no número seguinte, o agregado familiar, a RMNA e os fatores de correção do RAB para efeitos de aplicação do presente decreto-lei são os existentes no ano civil anterior:

a) À invocação, pelo arrendatário junto do senhorio, de que o RABC do seu agregado familiar é inferior a cinco RMNA;

b) A cada posterior comunicação anual do RABC do respectivo agregado familiar, pelo arrendatário junto do senhorio.

2 - Tratando-se de contrato de arrendamento a que se refere o n.º 2 do artigo 1.º, o agregado familiar, a RMNA e os fatores de correção do RAB relevantes para efeitos de aplicação do presente decreto-lei são os existentes no ano civil anterior:

a) À invocação, pelo arrendatário junto do senhorio, de que o RABC do seu agregado familiar é inferior a cinco ou a três RMNA;

b) A cada posterior comunicação anual do RABC do respetivo agregado familiar, pelo arrendatário junto do senhorio;

c) À data da apresentação do modelo de requerimento de atribuição do subsídio de renda ou de alteração de circunstâncias.

Artigo 19.º-A

Disposições transitórias

1 - Durante o ano de 2012, o arrendatário pode, na resposta a que se refere o artigo 31.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, comunicar ao senhorio, para efeitos de invocação de que o RABC do seu agregado familiar é inferior a cinco RMNA, que o agregado familiar, a RMNA e os fatores de correção do RAB relevantes para o apuramento do RABC são os existentes no ano de 2012.

2 - No caso previsto no número anterior, o arrendatário remete obrigatoriamente ao senhorio o documento comprovativo emitido pelo serviço de finanças competente, do qual conste o valor do RABC do seu agregado familiar, no prazo de 60 dias a contar da notificação da liquidação do imposto sobre o rendimento das pessoas singulares relativo ao ano de 2012, emitida pela Autoridade Tributária e Aduaneira, sob pena de não poder prevalecer-se do regime previsto para o arrendatário que invoque e com-

prove que o RABC do seu agregado familiar é inferior a cinco RMNA.

3 - Quando for atualizada, a renda é devida no 1.º dia do 2.º mês seguinte ao da receção, pelo arrendatário, da comunicação do senhorio com o respetivo valor, havendo lugar à recuperação do aumento do valor da renda que seria devido desde o 1.º dia do 2.º mês seguinte ao da receção, pelo senhorio, da comunicação feita nos termos do n.º 1, sendo tal valor calculado:

a) De acordo com os critérios previstos nas alíneas a), b) e c) do n.º 2 do artigo 35.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, quando o RABC do agregado familiar do arrendatário for inferior a cinco RMNA;

b) De acordo com os critérios previstos nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 35.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, nos demais casos.

4 - O montante a pagar a título de recuperação do aumento do valor da renda calculado nos termos do número anterior não pode ultrapassar, em cada mês, um valor superior a metade do valor mensal da renda atualizada, salvo acordo entre as partes ou quando se verifique a cessação do contrato, importando esta última situação o vencimento imediato de todo o valor em dívida.

5 - Sem prejuízo do disposto nos n.ºs 3 e 4, o arrendatário responde pelos danos que culposamente causar ao senhorio nos seguintes casos:

a) Se não remeter, ao senhorio, o documento comprovativo do qual conste o valor do RABC do seu agregado familiar relativo a 2012 no prazo previsto no n.º 2;

b) Se o RABC do seu agregado familiar relativo a 2012 for superior em mais de 20% a cinco RMNA.

6 - Nos casos previstos no número anterior, o valor da indemnização não pode ser inferior a seis meses de renda, calculada de acordo com os critérios previstos nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 35.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.

7 - As sanções previstas na parte final do n.º 2 e na alínea a) do n.º 5 não se aplicam nos casos em que a falta de remessa, ao senhorio, do documento comprovativo do qual conste o valor do RABC, no prazo aí previsto, não seja imputável ao arrendatário.

8 - Quando o ano civil relevante for o de 2012, o RABC é apurado tendo em consideração a suspensão do pagamento dos subsídios de férias e de Natal ou de quaisquer prestações correspondentes aos 13.º e, ou, 14.º meses, estabelecida pelo artigo 21.º da Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro.

9 - O disposto nos números anteriores é aplicável, com as necessárias adaptações, ao arrendatário que, durante o ano de 2013, invocar que o RABC do seu agregado familiar é inferior a cinco RMNA, enquanto o serviço de finanças competente não puder emitir o documento comprovativo do qual conste o valor do RABC relativo ao ano de 2012.

10 - Quando o ano civil relevante for o de 2013 ou outro ano posterior em que vigore a suspensão do pagamento do subsídio de férias ou de quaisquer prestações correspondentes ao 13.º mês, como medida excecional de estabilidade orçamental no âmbito do Programa de

Assistência Económica e Financeira, o RABC relativo ao ano civil relevante nos termos do artigo anterior é apurado tendo em consideração a referida suspensão.

Artigo 20.º

Entrada em vigor

O presente decreto-lei entra em vigor no 30.º dia seguinte ao da sua publicação.

ANEXO II

(a que se refere o n.º 1 do artigo 8.º)

Republicação do Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de agosto

Artigo 1.º

Objeto

O presente decreto-lei regula os elementos do contrato de arrendamento urbano e os requisitos a que obedece a sua celebração, conforme previsto no n.º 2 do artigo 1070.º do Código Civil.

Artigo 2.º

Conteúdo necessário

Do contrato de arrendamento urbano deve constar:

a) A identificação das partes, indicando os seus nomes, números de identificação civil e de identificação fiscal e, quando aplicável, naturalidade, data de nascimento e estado civil;

b) O domicílio ou a sede do senhorio;

c) A identificação e localização do arrendado, ou da sua parte;

d) O fim habitacional ou não habitacional do contrato, indicando, quando para habitação não permanente, o motivo da transitoriedade;

e) A existência da licença de utilização, o seu número, a data e a entidade emitente, ou a referência a não ser aquela exigível, nos termos do artigo 5.º;

f) O quantitativo da renda;

g) A data da celebração.

Artigo 3.º

Conteúdo eventual

1 - O contrato de arrendamento urbano deve mencionar, quando aplicável:

a) A identificação dos locais de uso privativo do arrendatário, dos de uso comum a que ele tenha acesso e dos anexos que sejam arrendados com o objeto principal do contrato;

b) A natureza do direito do locador, sempre que o contrato seja celebrado com base num direito temporário ou em poderes de administração de bens alheios;

c) O número de inscrição na matriz predial ou a declaração de o prédio se encontrar omissos;

d) O regime da renda, ou da sua atualização;

e) O prazo;

f) A existência de regulamento da propriedade horizontal;

g) O domicílio convencionado;

h) Quaisquer outras cláusulas permitidas por lei e pretendidas pelas partes, diretamente ou por remissão para regulamento anexo.

2 - Devem ser anexados ao contrato e assinados pelas partes os regulamentos a que se referem as alíneas *f)* e *h)* do número anterior e um documento onde se descreva o estado de conservação do local e suas dependências, bem como do prédio, aplicando-se, na sua falta ou em caso de omissão ou dúvida, o disposto no n.º 2 do artigo 1043.º do Código Civil.

3 - Para o efeito do disposto na alínea *g)* do n.º 1, o domicílio convencionado do arrendatário, ainda que não coincida com o endereço do imóvel arrendado, constitui o local para o qual lhe devem ser remetidas as comunicações e notificações relativas ao contrato de arrendamento.

Artigo 4.º

Omissão de elementos

A falta de algum ou alguns dos elementos referidos nos artigos 2.º e 3.º não determina a invalidade ou a ineficácia do contrato, quando possam ser supridas nos termos gerais e desde que os motivos determinantes da forma se mostrem satisfeitos.

Artigo 5.º

Licença de utilização

1 - Só podem ser objeto de arrendamento urbano os edifícios ou suas frações cuja aptidão para o fim pretendido pelo contrato seja atestada pela licença de utilização.

2 - O disposto no número anterior não se aplica quando a construção do edifício seja anterior à entrada em vigor do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 de agosto de 1951, caso em que deve ser anexado ao contrato documento autêntico que demonstre a data de construção.

3 - Quando as partes aleguem urgência na celebração do contrato, a licença referida no n.º 1 pode ser substituída por documento comprovativo de a mesma ter sido requerida com a antecedência mínima prevista na lei.

4 - A mudança de finalidade e o arrendamento para fim não habitacional de prédios ou frações não licenciados devem ser sempre previamente autorizados pela câmara municipal.

5 - A inobservância do disposto nos n.ºs 1 a 4 por causa imputável ao senhorio determina a sujeição do mesmo a uma coima não inferior a um ano de renda, observados os limites legais estabelecidos pelo Decreto-Lei n.º 433/82, de 27 de outubro, salvo quando a falta de licença se fique a dever a atraso que não lhe seja imputável.

6 - A coima prevista no número anterior constitui receita do município, competindo a sua aplicação ao presidente da câmara municipal, com a faculdade de delegação em qualquer dos vereadores.

7 - Na situação prevista no n.º 5, o arrendatário pode resolver o contrato, com direito a indemnização nos termos gerais.

8 - O arrendamento para fim diverso do licenciado é nulo, sem prejuízo, sendo esse o caso, da aplicação da sanção prevista no n.º 5 e do direito do arrendatário à indemnização.

9 - Não se aplica o disposto nos números anteriores aos arrendamentos que tenham por objeto espaços não

habitáveis nem utilizáveis para comércio, indústria ou serviços, nomeadamente para afixação de publicidade ou outro fim limitado.

Artigo 6.º

Entrada em vigor

O presente decreto-lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

MINISTÉRIO DA SAÚDE

Decreto-Lei n.º 266-D/2012

de 31 de dezembro

Os Decretos-Leis n.ºs 176/2009, de 4 de agosto, e 177/2009, de 4 de agosto, estabelecem, respetivamente, o regime da carreira dos médicos nas entidades públicas empresariais e nas parcerias em saúde, e o regime da carreira especial médica cuja relação jurídica de emprego público seja constituída por contrato de trabalho em funções públicas. O Decreto-Lei n.º 177/2009, de 4 de agosto, determina no seu artigo 20.º que, sem prejuízo do disposto em instrumento de regulamentação coletiva de trabalho, o período normal de trabalho corresponde a 35 horas semanais.

O presente decreto-lei procede à alteração do período normal de trabalho da carreira especial médica, que passa a ser de 40 horas semanais, a fim de garantir, como decorre do Programa do XIX Governo Constitucional, uma utilização mais racional e eficiente dos recursos disponíveis e contribuir para a sustentabilidade do sistema de saúde e salvaguarda do direito à proteção da saúde. A mesma alteração é consagrada no Decreto-Lei n.º 176/2009, de 4 de agosto.

Por outro lado, altera-se o quadro legal regulador da organização do tempo de trabalho médico, mediante a introdução, quer no Decreto-Lei n.º 176/2009, quer no Decreto-Lei n.º 177/2009, ambos de 4 de agosto, de instrumentos de gestão que permitem a adequação dos tempos normais de trabalho às necessidades dos serviços e estabelecimentos de saúde e dos trabalhadores médicos.

Neste sentido, é aumentada de 12 para 18 horas a parte do período normal de trabalho que pode ser afeta às atividades urgentes e emergentes, passando a aferição dos tempos de trabalho dedicados a estas atividades a fazer-se num período de referência de oito semanas.

Por seu turno, no que respeita à área profissional de medicina geral e familiar, prevê-se o aumento da dimensão da lista de utentes inscritos, por médico, dos atuais 1550 utentes para 1900 utentes ou 2358 unidades ponderadas, o que permite garantir a cobertura dos cuidados de saúde primários, assegurando, com o recrutamento de mais médicos nos próximos dois anos, o acesso a um médico de família à generalidade dos cidadãos.

Aproveitou-se, igualmente, para consagrar nos referidos decretos-leis a caracterização das áreas de exercício profissional, que até agora apenas se encontrava prevista nos instrumentos de regulamentação coletiva de trabalho.

Assegura-se, ainda, que a transição dos médicos integridos na carreira especial médica possa operar-se, até 2015, por razões de interesse e conveniência para o serviço, e tendo em conta as disponibilidades orçamentais das res-