

## MINISTÉRIO DAS OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTES E COMUNICAÇÕES

### Decreto-Lei n.º 13/86

de 23 de Janeiro

Com a publicação da Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro, abre-se um novo período no enquadramento jurídico e económico do regime de arrendamento habitacional, o que, espera-se, permitirá a prazo o estabelecimento de um mercado de arrendamento privado com papel relevante na situação habitacional do País.

Mas a lei define as grandes linhas do novo regime, prevendo a publicação de um conjunto de diplomas regulamentares.

De entre eles, o mais urgente é o respeitante ao regime de renda condicionada, razão pela qual a Lei n.º 46/85 revoga o Decreto-Lei n.º 148/81, de 4 de Junho, que o regulamentava.

Acrescem ainda as razões relativas à concepção geral da política de arrendamento habitacional, que também justificam a urgência.

Um dos aspectos essenciais que se pretende venha a renda condicionada a abarcar é o de poder servir como um indicador indirecto do nível de preços não especulativos no mercado de habitação.

Daqui a inevitabilidade da introdução de importantes alterações no modo como o regime foi inicialmente concebido e implementado.

A primeira e mais importante alteração diz respeito à fórmula de cálculo do valor actualizado dos fogos, a partir do qual se fixa a renda inicial do contrato por aplicação da taxa de renda fixada na lei.

O estado de conservação do fogo, a comodidade e qualidade da sua localização, a existência ou não de equipamentos essenciais de cozinha e casa de banho e ou de espaço complementar de jardim ou quintal são factores que não eram considerados e que são agora introduzidos na nova fórmula, permitindo uma muito maior aproximação entre o valor calculado e as diferenças reais de qualidade e conforto dos fogos.

Com o mesmo objectivo foi ainda alterada a forma de consideração da depreciação do fogo no cálculo da renda, que anteriormente estava completamente desajustada da realidade da perda de valor da habitação com a idade.

Por outro lado, a forma de cálculo da renda de fogos novos foi ligada à fórmula de determinação do valor actualizado e foi ainda introduzido um processo pelo qual o coeficiente de vetustez a considerar no cálculo do valor actualizado é reduzido no caso de realização de obras de beneficiação, o que constitui uma forma de não desincentivar a realização de tais obras.

É ainda ampliada a possibilidade de recurso da fixação da renda e introduzida uma norma que penaliza as reclamações abusivas.

Finalmente, tratam-se ainda aspectos relativos ao contrato de arrendamento, consolidando normas que se encontravam dispersas por outros diplomas, que são revogados, e especificando as menções que os contratos devem obrigatoriamente conter, por forma a contribuir para a clarificação e registo dos contratos de arrendamento e a ultrapassar progressivamente a actual situação de completo caos nesta matéria.

Assim:

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

### Artigo 1.º

#### (Contrato de arrendamento)

1 — O contrato de arrendamento para habitação será sempre reduzido a escrito.

2 — A falta de contrato escrito presume-se imputável ao senhorio e a respectiva nulidade só é invocável pelo arrendatário.

3 — O arrendatário pode provar a existência do contrato por qualquer meio de prova admitido em direito, desde que não haja invocado a nulidade.

4 — O disposto no número anterior é aplicável aos arrendamentos já existentes à data da entrada em vigor do presente diploma.

### Artigo 2.º

#### (Menções obrigatórias do contrato)

1 — Os contratos de arrendamento para habitação mencionarão expressamente:

- a) Os sujeitos do contrato;
- b) A localização e identificação do prédio ou parte dele sujeita a arrendamento;
- c) A identificação dos locais e equipamentos de uso privativo do arrendatário, das partes dos equipamentos do imóvel para uso comum e dos anexos que forem arrendados com o objecto principal do contrato;
- d) A área útil, definida nos termos do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, quando se trate de contrato celebrado no regime de renda condicionada;
- e) A data da licença de utilização, quando exigível, e o número de inscrição na matriz predial ou declaração de que o prédio se encontra omissos;
- f) O regime de renda;
- g) O prazo do contrato;
- h) A renda inicial do contrato, bem como eventuais alterações determinadas pela realização de obras de beneficiação, nos termos dos artigos 17.º e 18.º da Lei n.º 46/85;
- i) A data do contrato.

2 — No caso de as partes o terem livremente acordado, constarão igualmente do contrato outras condições especiais legalmente admissíveis, nomeadamente as previstas nos artigos 31.º e 37.º da Lei n.º 46/85.

3 — Deverá ainda ser anexado ao contrato um documento, assinado pelas partes, descrevendo detalhadamente o estado de conservação do fogo 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.

4 — Sempre que o arrendamento se transmita nos termos do artigo 1111.º do Código Civil, deverá ser feito um aditamento ao contrato mencionando este facto e o nome ou nomes do transmissário ou transmissários, devendo os recibos de renda ser obrigatoriamente emitidos em nome destes.

5 — Será também feito aditamento ao contrato sempre que a renda seja ajustada por motivo da realização de obras de beneficiação.

6 — Quando o contrato não contiver a menção referida na alínea f) do n.º 1, presume-se ser o regime de renda condicionada o regime aplicável, devendo o quantitativo da renda ser retroactivamente corrigido, se for caso disso. Esta presunção não é aplicável no caso de prédios sujeitos ao regime de renda apoiada.

7 — Quando o contrato não contiver menção do prazo, presume-se que este é o indicado no artigo 1087.º do Código Civil.

### Artigo 3.º

#### (Iniciativa da actualização ou correcção)

1 — Quando o senhorio pretender actualizar a renda, nos termos do artigo 6.º da Lei n.º 46/85, comunicará ao arrendatário, com a antecedência mínima de 30 dias, por meio de carta registada com aviso de recepção, o montante da nova renda e o coeficiente utilizado no seu cálculo.

2 — A correcção anual da renda, nos termos do artigo 12.º da referida lei, está sujeita a comunicação, com formalidades idênticas às mencionadas no número anterior, devendo, no entanto, a assinatura do senhorio ser reconhecida por notário.

### Artigo 4.º

#### (Valor dos fogos em renda condicionada)

1 — O valor actualizado dos fogos arrendados em regime de renda condicionada, no caso dos fogos concluídos há menos de um ano à data do arrendamento, não pode ser superior:

- a) Ao preço da primeira transmissão, acrescido de uma percentagem igual à taxa da sisa aplicada a essa transmissão, acrescida de 2 %;
- b) Ao valor locativo que resultar da avaliação fiscal, tomando-se o coeficiente 14 como factor de capitalização, quando o fogo seja locado pelo próprio promotor ou construtor.

2 — Nos restantes casos, o valor actualizado dos fogos será determinado pela fórmula:

$$V = Cf \times Cc \times Au \times Pc \times (1 - 0,85 \times Vt)$$

sendo  $V$  o valor actualizado do fogo no ano de celebração do contrato,  $Cf$  um factor relativo ao nível de conforto do fogo,  $Cc$  um factor relativo ao estado de conservação do fogo,  $Au$  a área útil definida nos termos do Regulamento Geral das Edificações Urbanas,  $Cc$  o preço da habitação por metro quadrado e  $Vt$  um coeficiente relativo à vetustez do fogo.

3 — No caso do n.º 1, o preço da primeira transmissão não pode ser superior ao que serviu de base à liquidação da sisa, ou à declaração relativa à isenção da mesma, ou ao constante da respectiva escritura de compra e venda, consoante o que for menor.

4 — A renda que resultar da aplicação dos critérios enumerados no n.º 1 não poderá ser superior ao produto resultante da aplicação do factor 1,3 à renda calculada nos termos do n.º 2, sendo o coeficiente de vetustez igual a 0.

### Artigo 5.º

#### (Nível de conforto do fogo)

1 — O valor base do factor  $Cf$  referido no n.º 2 do artigo 4.º será igual a 1 sempre que o fogo preencha todas as condições de habitabilidade definidas no Regulamento Geral das Edificações Urbanas.

2 — Ao valor 1 do factor  $Cf$  será adicionado o valor de 0,1 ou 0,07 sempre que o fogo tiver garagem, individual ou colectiva, respectivamente, e o valor de 0,08 ou 0,06, se o fogo tiver, respectivamente, quintal privativo ou colectivo, com uma área total ou uma quota da área total, por fogo, igual ou superior a 30 m<sup>2</sup>.

Ao valor 1 do factor  $Cf$  será subtraído o valor de 0,2, se o fogo não tiver cozinha, e de 0,2, se o fogo não tiver casa de banho.

Em caso de uso colectivo destas divisões, o valor a subtrair será reduzido a metade.

### Artigo 6.º

#### (Estado de conservação do fogo)

1 — O valor base do factor  $Cc$  referido no n.º 2 do artigo 4.º será igual a 1 sempre que todos os elementos construtivos, revestimentos e equipamentos do fogo estiverem em boas condições de conservação e funcionamento.

2 — Ao valor base do factor  $Cc$  serão cumulativamente subtraídos os valores a seguir indicados, sempre que os elementos ou equipamentos referidos se encontrem em condições deficientes:

- a) Pavimentos ou coberturas — de 0,05 a 0,1;
- b) Paredes exteriores ou partes comuns — de 0,05 a 0,1;
- c) Portas e janelas — de 0,02 a 0,05;
- d) Sistema de distribuição de água, de saneamento ou eléctrico — de 0,03 a 0,07.

3 — Consideram-se deficientes os sistemas ou elementos construtivos que não cumpram a sua função ou que façam perigar a segurança das pessoas e bens ou, ainda, cuja aparência prejudique significativamente o aspecto geral do fogo ou do prédio.

### Artigo 7.º

#### (Preço da habitação por metro quadrado)

1 — O Governo, por portaria do Ministro das Obras Públicas, Transportes e Comunicações, fixará, no mês de Outubro de cada ano, para vigorar no ano seguinte, os preços da habitação por metro quadrado, para efeitos de cálculo da renda condicionada.

2 — Os valores referidos no número anterior serão fixados por zonas do País e aglomerados urbanos, tendo em conta os diferentes custos da construção e do solo.

3 — No caso de fogos sujeitos ao regime obrigatório de renda condicionada referido na alínea a) do n.º 2 do artigo 7.º da Lei n.º 46/85, o preço da habitação por metro quadrado será de 0,8 dos valores referidos no n.º 1.

4 — Na fixação dos valores referidos no n.º 1 serão ouvidas as associações representativas dos arrendatários, dos proprietários e das empresas de construção civil.

**Artigo 8.º****(Coeficiente de vetustez)**

1 — O coeficiente de vetustez (*Vt*) referido no n.º 2 do artigo 4.º é o que consta da tabela anexa, em função do número inteiro de anos decorridos desde a data de emissão da licença de utilização, quando exista, ou da data da primeira ocupação.

2 — No caso de realização de obras de beneficiação, nos termos dos artigos 17.º e 18.º da Lei n.º 46/85, em fogos arrendados no regime de renda condicionada, o coeficiente de vetustez é calculado multiplicando o coeficiente constante da tabela anexa (*Vt*) pelo factor *K*, determinado da seguinte forma:

$$K = 1 - \frac{Cb}{Au \times Pc}$$

sendo:

*Cb* — Custo das obras de beneficiação realizadas pelo senhorio;

*Au* — Área útil, nos termos do n.º 2 do artigo 4.º, após a realização das obras;

*Pc* — O referido no n.º 2 do artigo 4.º

**Artigo 9.º****(Recurso da fixação da renda)**

1 — Havendo fundadas dúvidas sobre os valores dos factores, coeficientes ou áreas, referidos nos artigos 4.º, 5.º, 6.º e 8.º, que serviram de base à determinação da renda inicial, em regime de renda condicionada, ou do ajustamento de renda resultante da realização de obras de beneficiação, ou verificando-se que o fogo a arrendar tem características especiais, designadamente dimensionais, de equipamento ou de tratamento arquitectónico, que implicam o manifesto desajustamento dos valores unitários publicados nos termos do artigo 8.º para vigorar no ano da celebração do contrato, podem o arrendatário ou o senhorio requerer, dentro dos 90 dias que se seguirem à celebração do contrato ou à conclusão das obras, a intervenção da comissão de avaliação referida no artigo 10.º, com vista a uma eventual correcção.

2 — Nas mesmas circunstâncias e relativamente aos valores dos factores ou coeficientes anuais aplicados na determinação, respectivamente, da correcção e da actualização da renda, pode o arrendatário também requerer, nos 30 dias seguintes à data da recepção da comunicação referida no artigo 3.º, a intervenção da comissão de avaliação, com vista a uma eventual correcção.

**Artigo 10.º****(Comissões de avaliação)**

1 — Para as avaliações previstas nos artigos anteriores são competentes as comissões de avaliação constituídas nos termos do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 37 021, de 21 de Agosto de 1948, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 37 784, de 14 de Março de 1950.

2 — As comissões de avaliação referidas no número anterior serão ainda integradas por um representante do senhorio e um do arrendatário, indicados pelos mesmos ou pelas suas associações representativas.

3 — A indicação dos representantes do arrendatário e do senhorio deverá ser feita no momento em que intervêm no processo de avaliação.

4 — Com a contestação, o arrendatário ou o senhorio indicarão, além de tudo o mais que for pertinente à defesa da sua posição, os coeficientes que consideram aplicáveis em concreto e o conseqüente valor da renda.

5 — A repartição de finanças deverá, dentro do prazo de 15 dias, a contar da entrada da contestação do arrendatário ou do termo do prazo para a sua apresentação, notificar todos os louvados, por meio de carta registada com aviso de recepção, da constituição da comissão de avaliação.

**Artigo 11.º****(Processo)**

1 — As comissões, nos seus laudos, terão essencialmente em conta os critérios definidos na Lei n.º 46/85 e no presente diploma, devendo pronunciar-se no prazo máximo de 90 dias, contados da data da apresentação do requerimento.

2 — Das decisões das comissões cabe recurso para o tribunal da comarca da situação do prédio.

**Artigo 12.º****(Ajustamento e pagamento da renda)**

1 — Enquanto a comissão não decidir, manter-se-á a renda, procedendo-se, nos meses imediatamente seguintes àquela decisão, aos eventuais acertos relativos às rendas vencidas, acrescidas de 1,5 % do valor global desses acertos por cada mês completo entretanto decorrido.

2 — O pagamento dos acertos e respectivos acréscimos, referidos no número anterior, far-se-á em prestações mensais, cujo montante não deve exceder 50 % da renda mensal.

**Artigo 13.º****(Custas)**

As custas devidas pelas partes acrescerá um agravamento, calculado sobre as rendas vencidas, correspondente a 3 % da diferença entre os quantitativos pedidos na petição ou indicados na contestação e os fixados pela comissão ou pelo juiz.

**Artigo 14.º****(Obras urgentes)**

O disposto no artigo 21.º da Lei n.º 46/85 não prejudica a possibilidade de o arrendatário usar da faculdade prevista no artigo 1036.º do Código Civil, quando se trate de obras urgentes.

**Artigo 15.º****(Juros das despesas)**

Os juros a que se referem os n.ºs 2 e 7 do artigo 21.º da Lei n.º 46/85 são calculados aplicando-se as taxas de juro de:

a) Empréstimo especial concedido no âmbito do Programa de Recuperação de Imóveis De-

gradados (PRID) ou de outra modalidade especial de crédito, se as obras forem financiadas ao abrigo deste programa ou modalidade de crédito;

- b) Depósitos a prazo superior a 1 ano, em todos os outros casos.

#### Artigo 16.º

##### (Restituição de rendas)

Sempre que tenha sido paga renda com actualização ou correcção extraordinária, nos casos em que as mesmas são proibidas por força do artigo 45.º da Lei n.º 46/85, pode o arrendatário deduzir o excesso indevidamente pago nas rendas vincendas.

#### Artigo 17.º

##### (Regulamentação)

Os coeficientes de actualização e os factores anuais de correcção extraordinária das rendas previstos, respectivamente, no n.º 2 do artigo 6.º e no n.º 2 do artigo 12.º da Lei n.º 46/85 serão fixados por portaria conjunta do Ministro das Finanças e do Ministro das Obras Públicas, Transportes e Comunicações, a publicar anualmente, no mês de Outubro, para vigorar no ano civil seguinte.

#### Artigo 18.º

##### (Actualização de rendas condicionadas)

No ano de 1985 mantém-se o coeficiente de actualização a aplicar às actualizações das rendas no regime de renda condicionada fixado ao abrigo da legislação anterior, bem como os valores do custo de construção por metro quadrado.

#### Artigo 19.º

##### (Norma interpretativa)

Para efeitos do artigo 44.º da Lei n.º 46/85 poderão ser celebradas escrituras públicas, desde que se faça prova de que foi requerida a inscrição do prédio na matriz, sempre que o mesmo se encontre omisso.

#### Artigo 20.º

##### (Disposição transitória)

O disposto nos artigos 10.º, 11.º e 12.º é aplicável às avaliações previstas na parte final da alínea b) do artigo 14.º da Lei n.º 46/85.

#### Artigo 21.º

##### (Legislação revogada)

São revogados o Decreto-Lei n.º 188/76, de 12 de Março, e o artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 375/74, de 20 de Agosto.

#### Artigo 22.º

##### (Entrada em vigor)

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

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 26 de Dezembro de 1985. — *Aníbal António Cavaco Silva* — *Mário Ferreira Bastos Raposo* — *João Maria Leitão de Oliveira Martins*.

Promulgado em 8 de Janeiro de 1986.

Publique-se.

O Presidente da República, **ANTÓNIO RAMALHO EANES**.

Referendado em 13 de Janeiro de 1986.

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

#### Tabela a que se refere o artigo 8.º

Número de anos decorridos desde a data de emissão da licença de utilização ou da primeira ocupação	Coefficiente de vetustez (VI)
Menos de 6 .....	0
6 a 10 .....	0,05
11 a 15 .....	0,10
16 a 20 .....	0,15
21 a 25 .....	0,20
26 a 30 .....	0,30
31 a 35 .....	0,40
36 a 40 .....	0,50
41 a 45 .....	0,60
46 a 50 .....	0,65
Mais de 50 .....	0,70

#### SECRETARIA DE ESTADO DOS TRANSPORTES E COMUNICAÇÕES

#### Portaria n.º 31/86 de 23 de Janeiro

Manda o Governo da República Portuguesa, pelo Secretário de Estado dos Transportes e Comunicações, que, ao abrigo das disposições do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 360/85, de 3 de Setembro, seja lançada em circulação, cumulativamente com as que estão em vigor, uma emissão de selos, em folhas de 16 exemplares cada, com tarja fosforescente comemorativa do «Centenário do Automóvel», com as seguintes características:

Autor: Quadrícula.  
Dimensão: 40 mm × 30,6 mm.  
Picotado: 12 × 12 1/2.  
Impressor: INCM.

1.º dia de circulação: 10 de Abril de 1986.

Taxas, motivos e quantidades:

22\$50 — Automóvel de Karl Benz — 1 000 000;  
22\$50 — Automóvel de Gottlieb Daimler — 1 000 000.

Secretaria de Estado dos Transportes e Comunicações.

Assinada em 6 de Janeiro de 1986.

O Secretário de Estado dos Transportes e Comunicações, *Gonçalo Manuel Bourbon Sequeira Braga*.