

fixada, no prazo assinalado no n.º 5, para uma comissão especial e desta para o tribunal de comarca ou directamente para este Tribunal.

3 — Quando o senhorio ou arrendatário não concordarem com os valores dos factores, coeficientes, áreas ou outros que serviram de base à determinação do valor da renda condicionada, podem requerer a fixação da renda a uma comissão especial ou directamente ao tribunal de comarca.

4 — A comissão é composta por três membros e presidida pelo representante nomeado pelo presidente da câmara municipal da área onde se situa o prédio arrendado, sendo os restantes elementos indicados pelo senhorio e arrendatário ou, na falta dessa indicação, os propostos pelas suas associações representativas.

5 — O requerimento é dirigido ao presidente da câmara municipal mencionado no número anterior, no prazo de 60 dias a partir da data da notificação da renda, sem prejuízo de, no caso de haver obras, essa notificação só poder ser feita após a conclusão das mesmas, devendo, então, o presidente da câmara municipal promover no prazo de 30 dias a constituição da comissão especial referida no n.º 1.

6 — A comissão aplica-se o regime previsto na legislação processual civil para o tribunal arbitral necessário.

7 — Compete ao presidente da comissão especial dirigir a instrução, conduzir os trabalhos e proferir a decisão final.

8 — A decisão final a fixar o montante definitivo do aumento de renda é proferida unicamente pelo presidente não podendo exceder o pedido mais alto nem ser inferior ao pedido mais baixo.

9 — A renda resultante da aplicação deste diploma é actualizável nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 31.º do RAU.

#### Artigo 7.º

##### Processo

1 — As comissões, nos seus laudos, terão essencialmente em conta os critérios do RAU e do presente diploma, devendo pronunciar-se no prazo máximo de 60 dias contados da data da notificação da constituição da comissão.

2 — Das decisões das comissões cabe recurso para o tribunal de comarca da situação do prédio, com efeito meramente devolutivo.

#### Artigo 8.º

##### Ajustamento e pagamento da renda

Na pendência da decisão pela comissão, aplicar-se-á a renda mais baixa oferecida pelas partes desde que superior à renda objecto do recurso, procedendo-se, nos meses seguintes após a decisão, aos eventuais acertos relativos às rendas vencidas, acrescidas de 1,5% do valor global desses acertos por cada mês completo entretanto decorrido.

#### Artigo 9.º

##### Custas

Às 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 pela comissão ou pelo juiz.

#### Artigo 10.º

##### Remissões

Consideram-se feitas para o presente diploma todas as remissões legais em vigor, feitas para os artigos 4.º a 13.º e 20.º do Decreto-Lei n.º 13/86, de 23 de Janeiro.

#### Artigo 11.º

##### Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor 30 dias após a sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 19 de Outubro de 2000. — *Jorge Paulo Sacadura Almeida Coelho* — *Jorge Paulo Sacadura Almeida Coelho* — *Guilherme d'Oliveira Martins* — *Joaquim Augusto Nunes Pina Moura* — *António Luís Santos Costa* — *Mário Cristina de Sousa* — *José Sócrates Carvalho Pinto de Sousa*.

Promulgado em 13 de Dezembro de 2000.

Publique-se.

O Presidente da República, JORGE SAMPAIO.

Referendado em 14 de Dezembro de 2000.

O Primeiro-Ministro, *António Manuel de Oliveira Guterres*.

### Decreto-Lei n.º 329-B/2000

de 22 de Dezembro

A reformulação do Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados (RECRIA), regime de apoio financeiro constante dos Decretos-Leis n.ºs 197/92, de 22 de Setembro, e 104/96, de 31 de Julho, e que já permitiu a recuperação de mais de uma dezena de milhar de fogos, torna curial aperfeiçoar também alguns aspectos jurídicos colaterais emergentes da sua aplicação, bem como a criação de novos instrumentos que perspectivem uma resolução para o problema dos imóveis habitacionais sem recuperação possível.

Assim, nos últimos anos tem-se assistido à derrocada de inúmeros edifícios em consequência da qual os arrendatários vêm a perder todos os direitos que lhes são inerentes, restando às famílias, na grande maioria dos casos, o realojamento pelos municípios ou pelos serviços sociais, com todas as limitações e consequências das situações de emergência.

Com efeito e até ao presente, não existe enquadramento jurídico que permita actuar de forma atempada e eficaz para obviar a tal situação.

Neste contexto e com o presente diploma, passa a prever-se a possibilidade de demolição de edifícios reconhecidos como irrecuperáveis pela respectiva câmara municipal, assegurando os direitos dos arrendatários, nomeadamente o seu realojamento em fogo que reúna os requisitos de habitabilidade indispensáveis, com especial protecção para os mais idosos ou cidadãos que sofram de invalidez ou de incapacidade para o trabalho.

Por outro lado, tem-se constatado que as actualizações de renda resultantes da realização de obras, embora possam ser justas e inevitáveis, têm criado algumas dificuldades para as famílias de mais fracos rendimentos.

Assim e embora se consagrem limites para essa actualização no novo regime do RECRIA, que são equili-

brados através da concessão de participações a fundo perdido aos senhorios e proprietários para custear parte das obras a realizar, tem-se consciência que haverá mesmo assim famílias que carecem de ser apoiadas, pelo que se justifica a extensão da aplicação do subsídio de renda aos referidos casos de actualizações de rendas por obras.

Esta filosofia, de natureza social, de que o subsídio de renda se reveste, leva também a eliminar uma discriminação que se revelou injustificável, relativamente a casos em que é deficiente o cônjuge do arrendatário ou aquele que com ele viva em condições análogas, para efeitos de atribuição do subsídio especial de renda.

Noutra vertente, necessidades de moralização do funcionamento do mercado do arrendamento tornam conveniente prever soluções que permitam prevenir a verificação de situações de arrendatários que, embora não habitem no local arrendado, o mantêm na sua posse em virtude do valor reduzido da respectiva renda, sendo ao mesmo tempo proprietários de outros fogos ou residentes em outros locais.

Assim, os arrendatários ao não permitirem que o fogo arrendado mas não efectivamente habitado seja colocado no mercado de arrendamento, originando uma distorção das regras do mercado, devem ser penalizados através do pagamento de renda condicionada enquanto durar a competente acção de despejo.

Importa ainda assegurar às câmaras municipais uma forma eficaz de recuperação das despesas efectuadas com a execução administrativa de obras nos edifícios quando os proprietários e senhorios as não realizem voluntariamente, nomeadamente através da cobrança de rendas.

Nestes termos, com o presente diploma procede-se à alteração de disposições do Regime do Arrendamento Urbano (RAU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, da Lei n.º 2088, de 3 de Junho de 1957, do Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas (REHABITA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 105/96, de 31 de Julho, e do regime do subsídio de renda estabelecido no Decreto-Lei n.º 68/86, de 27 de Março.

Foram ouvidas a Associação Nacional de Municípios Portugueses e a Associação Nacional de Juntas de Freguesia.

Assim:

No uso da autorização legislativa concedida pelo artigo da Lei n.º 16/2000, de 8 de Agosto, e nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta, para valer como lei geral da República, o seguinte:

Artigo 1.º

Os artigos 12.º, 15.º, 16.º, 18.º, 31.º, 32.º, 36.º, 38.º, 56.º, 64.º, 69.º, 71.º, 73.º e 107.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 12.º

[...]

- 1 — .....
- 2 — A realização das obras referidas no número anterior dá lugar à actualização das rendas regulada nos artigos 38.º e 39.º

Artigo 15.º

[...]

1 — Para efeitos da execução das obras coercivas, nos termos previstos nos artigos 91.º e 107.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, pode a câmara municipal proceder ao despejo administrativo, ocupar o prédio ou fogos, total ou parcialmente, até ao período de um ano após a data da conclusão das obras, devendo proceder, se for o caso, ao arrolamento de bens.

2 — .....

3 — O pagamento das obras executadas pela câmara municipal nos termos do número anterior deve ser feito através do recebimento das rendas, até ao limite previsto no n.º 5, durante o tempo necessário ao reembolso integral das despesas efectuadas e respectivos juros, acrescidos de 10 % destinados a encargos gerais de administração.

4 — Após a ocupação do prédio referida no n.º 1, a câmara municipal notificará os arrendatários, por carta registada ou por afixação de edital na porta da respectiva casa e na sede da junta de freguesia, de que as rendas deverão ser depositadas nos termos do artigo 23.º à ordem da mesma câmara.

5 — O senhorio tem o direito de levantar os depósitos até ao montante autorizado expressamente pela respectiva câmara municipal, que não pode ser inferior a 30 % da renda efectivamente cobrada à data da ocupação referida no n.º 1.

6 — No prazo de 10 dias após ter sido requerida pelo senhorio, a câmara municipal respectiva deverá emitir declaração para os efeitos referidos no número anterior.

7 — No caso previsto no n.º 1 e para efeitos do disposto no n.º 3, pode a câmara municipal arrendar os fogos devolutos, por concurso público, em regime de renda condicionada nos termos do artigo 98.º, pelo prazo mínimo de três anos e máximo de oito anos, não sendo aplicável a caducidade prevista no n.º 2 do artigo 66.º

8 — O disposto no número anterior não é aplicável se o senhorio arrendar os fogos devolutos, por valor não inferior ao da renda condicionada, no prazo de quatro meses após a ocupação do prédio pela câmara municipal ou após a conclusão das obras.

9 — A ocupação referida no n.º 1 cessa automaticamente um ano após a conclusão das obras, sem prejuízo do disposto nos n.ºs 7 e 12.

10 — Aos contratos de arrendamento celebrados posteriormente à data de ocupação referida no n.º 1 é aplicável o disposto nos n.ºs 3, 4 e 6, bem como o disposto no n.º 7 relativamente ao valor da renda.

11 — No prazo de 10 dias após o reembolso integral referido no n.º 3, a câmara municipal respectiva notificará os inquilinos da cessação do dever referido no n.º 4 nos termos nele estatuídos.

12 — A notificação de intimação do despejo prevista no n.º 3 do artigo 92.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, será efectuada nos termos previstos no n.º 4.

13 — O aumento de renda referido no n.º 5 do artigo 92.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, será apurado nos termos do Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados (RECRÍA).

14 — Para efeitos do arrolamento referido no n.º 1, proceder-se-á da seguinte forma:

- a) Será lavrado auto em que se descrevam os bens, em verbas numeradas, como em inventário.

O auto mencionará ainda todas as ocorrências com interesse e será assinado pelo funcionário que o lavre e pelo possuidor dos bens, se existir, devendo intervir duas testemunhas quando for assinado por este último;

- b) Ao acto de arrolamento assiste o possuidor ou detentor dos bens, sempre que esteja no local ou seja possível chamá-lo e queira assistir. Pode este interessado fazer-se representar por mandatário judicial;
- c) Os bens arrolados ficam depositados à guarda da câmara municipal e serão entregues ao arrendatário, a requerimento deste, sem prejuízo de só poderem ser repostos no fogo despejando após a conclusão das respectivas obras;
- d) São aplicáveis ao arrolamento as disposições relativas à penhora, com as devidas adaptações, em tudo que não contrarie o estabelecido neste artigo.

15 — Os inquilinos que não dêem cumprimento à intimação a que se refere o n.º 12 serão responsáveis por todas as despesas resultantes do despejo, depósito e arrolamento dos bens.

16 — Para efeito do disposto no n.º 1, mantêm-se em vigor todas as vistorias e actos administrativos subsequentes praticados até à entrada em vigor do referido diploma.

#### Artigo 16.º

[...]

- 1 — .....
- 2 — .....
- 3 — .....
- 4 — .....
- 5 — Nos casos a que se referem os n.ºs 1 e 4 pode ainda o arrendatário submeter à aprovação da câmara municipal o orçamento para execução das obras.

#### Artigo 18.º

[...]

Quando o arrendatário execute as obras ao abrigo do artigo 16.º, e enquanto não estiver integralmente reembolsado das despesas efectuadas e respectivos juros, acrescidos de 10 % destinados a despesas de administração, apenas é obrigado a pagar ao senhorio 30 % da renda vigente à data da notificação municipal ao senhorio para a execução das referidas obras.

#### Artigo 31.º

[...]

- 1 — .....
- a) Anualmente em função do coeficiente determinado nos termos do artigo 32.º, ou por convenção das partes, nos casos previstos na lei;
- b) Noutras ocasiões, em função de obras de conservação ou beneficiação, nos termos dos artigos 38.º e seguintes, salvo quando possam ser exigidas a terceiros.

2 — .....

#### Artigo 32.º

[...]

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

2 — O Instituto Nacional de Estatística fará publicar no *Diário da República* até 30 de Outubro o aviso com o coeficiente referido no número anterior.

3 — A renda resultante da actualização referida no n.º 1 deve ser arredondada para a centena de escudos imediatamente superior.

#### Artigo 36.º

[...]

1 — Quando o senhorio rejeite o montante indicado, nos termos do n.º 3 do artigo 35.º, o arrendatário pode, nos 15 dias subsequentes à recepção da comunicação da rejeição, requerer a fixação definitiva do aumento devido a uma comissão especial ou ao tribunal de comarca competente, no prazo de 30 dias, sob pena de aceitação definitiva.

2 — A composição e o funcionamento da comissão são definidos por portaria conjunta dos Ministros do Equipamento Social, das Finanças, da Economia e da Justiça.

3 — À comissão referida nos números anteriores aplica-se o regime previsto na legislação processual civil para o tribunal arbitral necessário.

4 — (*Anterior n.º 3.*)

#### Artigo 38.º

[...]

1 — Quando o senhorio realize no prédio obras de conservação ordinária ou extraordinária, ou obras de beneficiação que se enquadrem na lei geral ou local necessárias para a concessão de licença de utilização e que sejam aprovadas ou compelidas pela respectiva câmara municipal, pode exigir do arrendatário um aumento de renda apurado nos termos do Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados (RECRÍA).

2 — A renda actualizada nos termos do número anterior ou a que resulte de obras realizadas ao abrigo do RECRÍA é exigível no mês subsequente ao da conclusão das obras, sendo actualizável nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 31.º

3 — .....

4 — A actualização por obras de conservação ordinária prevista no n.º 1 só é aplicável aos arrendatários que se mantenham no local arrendado há oito ou mais anos nessa qualidade, considerando-se também para este efeito como tendo a qualidade de arrendatário a pessoa a quem tal posição se transfira por força dos artigos 84.º e 85.º, contando-se o decurso do tempo de que o transmitente já beneficiasse.

#### Artigo 56.º

[...]

1 — .....

2 — .....

3 — Quando o pedido de despejo tiver por fundamento a falta de residência permanente do arrendatário e quando este tenha na área das comarcas de Lisboa ou do Porto e suas limítrofes ou na respectiva localidade quanto ao resto do País outra residência ou a propriedade de imóvel para habitação adquirido após o início da relação de arrendamento, com excepção dos casos de sucessão *mortis causa*, pode o senhorio, simultaneamente, pedir uma indemnização igual ao valor da renda condicionada, desde o termo do prazo para contestar até à entrega efectiva da habitação.

4 — (*Anterior n.º 3.*)

Artigo 64.º

[...]

- 1 — .....
- a) .....
- b) .....
- c) .....
- d) .....
- e) Dar hospedagem a mais de três pessoas das mencionadas no n.º 3 do artigo 76.º, quando não seja esse o fim para que o prédio foi arrendado; ou violar cláusula contratual, estabelecida nos termos da alínea b) do n.º 1 do mesmo artigo;
- f) .....
- g) .....
- h) .....
- i) .....
- j) .....
- 2 — .....
- a) .....
- b) .....
- c) .....

Artigo 69.º

[...]

- 1 — .....
- a) Quando necessite do prédio para sua habitação ou dos seus descendentes em 1.º grau;
- b) Quando necessite do prédio para nele construir a sua residência ou dos seus descendentes em 1.º grau;
- c) Quando se proponha ampliar o prédio ou nele construir novos edifícios por forma a aumentar o número de locais arrendáveis e disponha do respectivo projecto de arquitectura, aprovado pela câmara municipal;
- d) Quando o prédio esteja degradado e não se mostre aconselhável, sob o aspecto técnico ou económico, a respectiva beneficiação ou reparação e esteja aprovado pela câmara municipal o respectivo projecto de arquitectura.
- 2 — .....

Artigo 71.º

[...]

- 1 — .....
- a) .....
- b) .....

- 2 — .....
- 3 — O direito de denúncia para habitação do descendente está sujeito à verificação do requisito previsto na alínea a) do n.º 1 relativamente ao senhorio e do da alínea b) do mesmo número para o descendente.

Artigo 73.º

**Denúncia para aumento da capacidade do prédio ou por degradação do mesmo**

- 1 — A denúncia do contrato para aumento do número de locais arrendáveis é objecto de legislação especial.
- 2 — À denúncia do contrato previsto na alínea d) do n.º 1 do artigo 69.º aplica-se o regime referido no número anterior.

Artigo 107.º

[...]

1 — O direito de denúncia do contrato de arrendamento, facultado ao senhorio pelas alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 69.º, não pode ser exercido quando no momento em que deva produzir efeitos ocorra alguma das seguintes circunstâncias:

- a) Ter o arrendatário 65 ou mais anos de idade ou, independentemente desta, se encontre na situação de reforma por invalidez absoluta, ou, não beneficiando de pensão de invalidez, sofra de incapacidade total para o trabalho, ou seja portador de deficiência a que corresponda incapacidade superior a dois terços;
- b) Manter-se o arrendatário no local arrendado há 30 ou mais anos, nessa qualidade, ou por um período de tempo mais curto previsto em lei anterior e decorrido na vigência desta.

2 — .....»

Artigo 2.º

Os artigos 1.º, 3.º e 7.º da Lei n.º 2088, de 3 de Junho de 1957, passam a ter a seguinte redacção, sendo ainda aditado o artigo 5.º-A à mesma lei:

«Artigo 1.º O senhorio pode requerer o despejo para o fim do prazo do arrendamento com fundamento na execução de obras que permitam o aumento do número de arrendatários, ou na necessidade de demolição por degradação do prédio, em conformidade com o projecto aprovado pela câmara municipal:

- a) .....
- b) .....
- c) Contra arrendatários de prédio urbano degradado, e cuja beneficiação ou reparação não se mostre aconselhável sob o aspecto técnico e ou económico, a fim de proceder à sua demolição.

§ 1.º (*Anterior § único.*)

§ 2.º Para efeitos da alínea c) anterior, presume-se a inviabilidade técnica ou económica, reconhecida pela respectiva câmara municipal, quando o prédio ameace ruína ou o valor das obras de recuperação ultrapasse 120 % do preço de construção de habitação por metro quadrado, para efeitos de cálculo da renda condicionada.

§ 3.º O disposto no número anterior não tem aplicação quando se trate de prédios classificados ou em vias de classificação, no âmbito da Lei do Património Cultural Português, como monumento nacional, imóvel de interesse público ou de valor concelhio ou ainda situado em zona especial de protecção.

§ 4.º O disposto no § 2.º não tem aplicação se, nas áreas declaradas críticas de recuperação e reconversão urbanística, nos termos do artigo 41.º do Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro, que possuam planos de urbanização, planos de pormenor ou planos urbanísticos aprovados, a respectiva câmara municipal aprovar outros critérios de inviabilidade.

Art. 3.º O despejo com o fundamento indicado no artigo 1.º, alíneas *a)* e *b)*, só é admissível se concorrerem os seguintes requisitos:

1.º .....

2.º .....

3.º .....

§ 1.º .....

§ 2.º .....

§ 3.º .....

Art. 7.º .....

§ 1.º .....

§ 2.º .....

§ 3.º Ao antigo inquilino que vier a ocupar o edifício alterado ou construído de novo e se encontre numa das situações previstas nas alíneas *a)* ou *b)* do artigo 107.º do RAU, a renda fixada pela Comissão Permanente de Avaliação não pode exceder a que resultar da aplicação do regime de renda condicionada.

Art. 5.º-A. Quando o despejo tenha por fundamento a circunstância prevista na alínea *c)* do artigo 1.º, pode o inquilino:

1.º Reocupar no edifício novo um local que satisfaça as necessidades do inquilino e da família, bem como as pessoas referidas no artigo 76.º do RAU que com ele vivam há cinco anos ou mais no prédio à data do despejo, tendo como limite a mesma tipologia, ficando a pagar a renda condicionada, fixada antecipadamente pela Comissão Permanente de Avaliação, perante cópia do projecto aprovado e seus anexos, autenticado pela câmara municipal, ou receber uma indemnização pela resolução do arrendamento apurada nos termos do n.º 2 do artigo 5.º;

2.º Quando o inquilino não optar por qualquer das hipóteses referidas no número anterior, tem direito a ser realojado pelo senhorio num fogo no mesmo município que satisfaça as condições referidas no n.º 1.º e reúna os requisitos de habitabilidade indispensáveis, designadamente condições de solidez, segurança e salubridade, pagando a renda actual do fogo despejando;

3.º Quando o inquilino se encontre numa das situações previstas nas alíneas *a)* ou *b)* do artigo 107.º do RAU, para além do disposto no número anterior, tem direito a ser realojado na mesma freguesia ou limítrofe, no caso dos municípios urbanos, e na mesma localidade nos restantes, caso o senhorio aí seja proprietário de fogo devoluto, pagando uma renda apurada nos termos do número anterior;

4.º No caso da reocupação prevista no n.º 1.º, e enquanto durar a suspensão do arrendamento,

pode o inquilino optar por uma indemnização determinada nos termos do § 1.º do n.º 2 do artigo 5.º ou por ser realojado no mesmo município em fogo que reúna as condições do n.º 1.º e os requisitos de habitabilidade indispensáveis, designadamente condições de solidez, segurança e salubridade, mantendo a mesma renda;

5.º Aos inquilinos não habitacionais aplica-se, exclusivamente, o regime previsto no artigo anterior;

6.º No caso previsto no n.º 2.º, a posição contratual do inquilino no fogo despejando, nomeadamente no que respeita à antiguidade e ao montante da renda, transmite-se para o novo fogo, devendo tal transmissão ser reduzida a escrito e assinada pelas partes, considerando-se nula qualquer cláusula que transforme o respectivo arrendamento em contrato de duração limitada; sempre que o novo fogo seja propriedade de terceiro, a transmissão da posição contratual depende de assentimento do respectivo proprietário.»

#### Artigo 3.º

Os artigos 1.º e 3.º do Decreto-Lei n.º 105/96, de 31 de Julho, passam a ter a seguinte redacção:

#### «Artigo 1.º

[...]

1 — .....

2 — O REHABITA é exclusivamente aplicável aos núcleos urbanos históricos declarados áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, nos termos do artigo 41.º do Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro, que possuam planos de urbanização, planos de pormenor ou regulamentos urbanísticos aprovados e aos centros urbanos antigos reconhecidos nos termos dos n.ºs 2 e 3 do artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 426/89, de 6 de Dezembro, diploma que aprovou as Medidas Cautelares de Segurança contra Riscos de Incêndio em Centros Urbanos Antigos.

3 — .....

#### Artigo 3.º

[...]

1 — Quando sejam integradas no REHABITA as obras participáveis ao abrigo do RECRUA e sejam para efeitos de realojamentos provisórios, elaboração de projectos ou fiscalização, têm uma percentagem de participação adicional, a fundo perdido, até ao montante de 10 %, a suportar pelo IGAPHE e pelo município na proporção estabelecida pelo RECRUA.

2 — A participação adicional referida no número anterior apenas pode ser deferida se constar da previsão da respectiva candidatura e o pagamento só pode ser autorizado contra a emissão do respectivo recibo.

3 — Quando as obras visem a sua adequação ao disposto no regime sobre as Medidas Cautelares de Segurança contra Riscos de Incêndio em Centros Urbanos Antigos, constante do referido Decreto-Lei n.º 426/89, o limite previsto no n.º 4 do artigo 6.º do RECRUA é aumentado de 10 %.

4 — A câmara municipal, quando se substitua aos senhorios ou proprietários na realização de obras nos

termos legais, poderá recorrer a empréstimos, nos mesmos termos previstos no Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados, para financiar a parte do valor das obras não participadas, tendo em consideração o disposto no n.º 1 do presente artigo.

5 — A matéria respeitante à instrução e apresentação dos pedidos de participação e financiamento, bem como à da respectiva concretização e actualização de rendas, rege-se para este efeito pelo disposto no Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados.»

Artigo 4.º

Os artigos 1.º e 3.º do Decreto-Lei n.º 68/86, de 27 Março, passam a ter a seguinte redacção, sendo aditados os artigos 2.º-A e 2.º-B ao mesmo diploma:

«Artigo 1.º

[...]

1 — .....  
 2 — O disposto no número anterior aplica-se no caso dos aumentos de renda resultantes do artigo 38.º do Regime do Arrendamento Urbano, conjugado, em alternativa, com o n.º 2, ou o n.º 4 ou o n.º 5 do artigo 12.º do Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados (RECRÍA), na redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 329-C/2000, de 22 de Dezembro, bem como aos resultantes do realojamento no mesmo ou noutros fogos por antigos inquilinos por força da Lei n.º 2088, de 3 de Junho de 1957, excepto no caso de reocupação em edifício novo.

3 — (Anterior n.º 2.)

4 — (Anterior n.º 3.)

Artigo 3.º

[...]

1 — (Anterior n.º 1.)  
 2 — O disposto no número anterior é igualmente aplicável nos casos em que seja deficiente o cônjuge do arrendatário ou a pessoa que com este viva em condições análogas às dos cônjuges nos termos do artigo 2020.º do Código Civil.

3 — (Anterior n.º 2.)

Artigo 2.º-A

**Subsídios por aumentos resultantes de obras ou realojamentos**

1 — O subsídio atribuído por força do n.º 2 do artigo 1.º tem as especialidades seguintes, relativamente ao regime geral previsto no artigo 2.º

2 — Não é aplicável o disposto nos artigos 8.º, 9.º, 10.º e 11.º

3 — O valor do subsídio é igual à diferença entre o valor da renda objecto do n.º 2 do artigo 1.º e o valor resultante da aplicação da taxa de esforço ao rendimento mensal bruto do agregado familiar, de acordo com a seguinte tabela:

	Porcentagem
Rp < 1 SMN .....	10
1 SMN ≤ Rp < 1,5 SMN .....	13
1,5 SMN ≤ Rp < 2 SMN .....	17
2 SMN ≤ Rp < 3 SMN .....	21
3 SMN ≤ Rp < 4 SMN .....	25

em que:

Rp=rendimento padrão determinado nos termos do artigo 7.º;

SMN=salário mínimo nacional.

4 — Quando o valor Rp for maior ou igual a quatro vezes o SMN não há direito ao subsídio.

5 — O subsídio de renda tem como limite máximo a diferença entre o valor da renda actual e o valor da renda objecto do n.º 2 do artigo 1.º

6 — Não há lugar à concessão de subsídio quando o arrendatário ou o cônjuge residindo na área metropolitana de Lisboa ou do Porto forem proprietários de imóvel, ou fracção, para habitação nas respectivas áreas metropolitanas, ou quando residindo no resto do País sejam proprietários de imóvel, ou fracção, para habitação no mesmo município, adquirido após o início do arrendamento excepto no caso de sucessão *mortis causa*.

7 — Para efeitos da alínea b) do n.º 1 do artigo 5.º, os hóspedes incluem-se no agregado familiar.

8 — Para efeitos da alínea b) do n.º 1 do artigo 5.º, no caso de indivíduo maior que não apresente rendimentos, nem faça prova de estar incapacitado para o trabalho ou reformado por velhice ou invalidez, presume-se, para efeito do cômputo do rendimento total do respectivo agregado familiar, que aquele auferir um rendimento mensal de valor correspondente a 100 % do montante da pensão social.

9 — Para efeitos do n.º 2 do artigo 12.º, deverá ainda o requerente juntar os documentos seguintes:

- a) Em substituição do documento previsto na alínea c) do n.º 2 do artigo 12.º, documento subscrito pelo arrendatário interessado, do qual constem, designadamente, os elementos relativos à composição e rendimentos do agregado familiar, acompanhado da última nota demonstrativa de liquidação do imposto sobre o rendimento das pessoas singulares e da respectiva declaração de rendimentos que lhe diga respeito;
- b) Declaração, sob compromisso de honra, da veracidade dos elementos constantes do requerimento e do n.º 6 e da existência ou não de hóspedes;
- c) No caso de as obras terem sido realizadas ao abrigo do programa RECRÍA, cópia da comunicação feita pelo IGAPHE ao senhorio aprovando a participação e donde conste o valor da nova renda;
- d) No caso de obras realizadas sem recurso a participação, cópia do orçamento aprovado pela respectiva câmara municipal e descrição com o cálculo da nova renda.

10 — O requerimento previsto no n.º 1 do artigo 12.º pode ser apresentado em qualquer altura do ano, no prazo de 30 dias após o requerente ter recebido a comunicação do proprietário referida nas alíneas c) ou d) do n.º 9, podendo ser deferido sem prejuízo do disposto no n.º 12.

11 — O subsídio será pago mensalmente por transferência bancária.

12 — O pagamento do primeiro subsídio fica sujeito à condição suspensiva de o requerente juntar ao processo a comunicação do senhorio informando da conclusão das obras e o mês a partir do qual passa a cobrar a nova renda.

## Artigo 2.º-B

## Contra-ordenações

1 — Constituem contra-ordenações as declarações a que se referem as alíneas a) e b) do n.º 9 do artigo 2.º-A, quando emitidas em desconformidade com a verdade.

2 — As contra-ordenações mencionadas no número anterior são puníveis com coima no montante mínimo de 100 000\$ e máximo de 750 000\$.

3 — São puníveis a tentativa e a negligência.

4 — A competência para determinar a instauração dos processos de contra-ordenação, para designar o instrutor e para aplicar as coimas cabe ao órgão gestor da instituição de segurança social que abrange o beneficiário.»

## Artigo 5.º

Até à vigência do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, e sem prejuízo das remissões para esse diploma efectuadas no artigo 15.º do Regime do Arrendamento Urbano, continua a aplicar-se às matérias respeitantes às disposições remetidas o disposto no Regime Geral das Edificações Urbanas e legislação complementar.

## Artigo 6.º

## Entrada em vigor

O presente diploma entre em vigor 30 dias após a sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 19 de Outubro de 2000. — *Jorge Paulo Sacadura Almeida Coelho* — *Jorge Paulo Sacadura Almeida Coelho* — *Guilherme d'Oliveira Martins* — *Joaquim Augusto Nunes Pina Moura* — *António Luís Santos Costa* — *Mário Cristina de Sousa* — *José Sócrates Carvalho Pinto de Sousa*.

Promulgado em 13 de Dezembro de 2000.

Publique-se.

O Presidente da República, JORGE SAMPAIO.

Referendado em 14 de Dezembro de 2000.

O Primeiro-Ministro, *António Manuel de Oliveira Guterres*.

**Decreto-Lei n.º 329-C/2000**

**de 22 de Dezembro**

No âmbito da política de habitação, um dos fenómenos mais preocupantes é o da degradação dos prédios arrendados, com as consequentes más condições de habitabilidade para os arrendatários e a desvalorização progressiva da propriedade para os senhorios.

O reconhecimento de tal situação tem estado presente há já cerca de duas décadas, tendo sido lançados vários programas de intervenção no sentido de a alterar.

Assim, em 1976, foi criado pelo Decreto-Lei n.º 704/76, de 30 de Setembro, um programa especial para reparação de fogos ou imóveis em degradação (PRID), o qual foi relançado pelo Decreto-Lei n.º 449/83, de 26 de Dezembro.

Aquele programa, embora à data inovador, não permitiu grandes progressos, devido à pouca adesão dos senhorios, motivada, em particular, pela vigência de um regime de arrendamento urbano já desadequado e inca-

paz de responder à nova dinâmica social, sobretudo à desactualização das rendas decorrente do seu anterior congelamento.

Tal contexto só viria a ser substancialmente alterado pela Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro, na medida em que então se procedeu ao descongelamento das rendas, permitindo-se a sua correcção extraordinária e estabelecendo-se o princípio da sua actualização anual, regulamentando-se a vertente da realização de obras de conservação e beneficiação e sua repercussão para efeitos de actualização do montante das rendas e, por último, prevendo-se a criação de um subsídio de renda.

Foi, assim, dado o primeiro passo que criou as condições necessárias que permitiram mobilizar posteriormente os proprietários para aderir ao subsequente programa de recuperação dos prédios degradados, o Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados (RECRÍA), instituído pelo Decreto-Lei n.º 4/88, de 14 de Janeiro, sucessivamente aperfeiçoado pelos Decretos-Leis n.ºs 420/89, de 30 de Novembro, 197/92, de 22 de Setembro, e 104/96, de 31 de Julho.

A aplicação deste programa, que, essencialmente, prevê um regime de apoio financeiro para custear parte das obras de conservação e beneficiação a realizar nos imóveis arrendados e se traduz na concessão de uma participação a fundo perdido pelo Estado a proprietários ou a arrendatários e municípios, estes quando se substituam àqueles na realização das obras, já permitiu a recuperação de mais de uma dezena de milhar de fogos, sendo a participação média concedida de cerca 41 % do valor das obras.

Porém, o elevado número de prédios ainda degradados impõe um maior empenhamento de todos os interessados, nomeadamente dos senhorios, e a mobilização institucional da administração central e dos municípios.

Para atingir tal desiderato afigura-se, desde logo, necessário alargar o âmbito de aplicação do programa, por forma a abranger um maior número de fogos e a aumentar o valor global da participação a fundo perdido, conjugando-se esse aumento com a instituição de um sistema de garantia de empréstimo aos proprietários para financiar a quota-parte de obras não participada.

Nesta perspectiva, importa também garantir aos proprietários o retorno do seu investimento em tempo útil, restabelecendo-se o equilíbrio contratual na relação arrendatícia, o que se conseguirá repondo as condições de habitabilidade ou até melhorando-as para o arrendatário e assegurando-se um justo rendimento para os senhorios através das rendas obtidas, o que irá permitir ainda criar condições de incentivo ao investimento no mercado do arrendamento e a reintrodução dos fogos devolutos nesse mercado.

A constatação de que existe um elevado número de prédios urbanos habitacionais que são recuperáveis mas que correm o risco de deixarem de o ser, se não houver uma rápida intervenção ao nível das respectivas coberturas, justifica também que se preveja uma nova solução. Assim, passa a estabelecer-se no presente diploma que, durante o período de três anos a contar da data da entrada em vigor, seja possível a realização de obras de recuperação parcial dos prédios, autónoma e especificamente, em telhados ou terraços de cobertura, casos em que a percentagem de participação a fundo perdido a suportar pelo Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado (IGAPHE) será