

Projecto de Decreto-Lei que regula os elementos do contrato de arrendamento e os requisitos a que obedece a sua celebração (artigo 1070.º, n.º 2 do Código Civil, na redacção que lhe foi dada pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro)

Artigo 1.º

Objecto

O presente Decreto-Lei regula os elementos do contrato de arrendamento 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, quando deva ser celebrado por escrito, deve constar:

- a) A identidade das partes;
- b) A identificação e localização do arrendado, ou da sua parte;
- c) A existência da licença de utilização, o seu número, a data e a entidade emitente, ou a referência a ter aquela sido já requerida, nos termos do artigo 5.º;
- d) O quantitativo da renda;
- e) 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 objecto 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 omissa;

- d) O regime da renda, ou da sua actualização;
- e) O prazo;
- f) A existência de regulamento da propriedade horizontal;
- g) Quaisquer outras cláusulas facultadas por lei e pretendidas pelas partes, directamente 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 g) 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.

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 objecto de arrendamento urbano os edifícios ou suas fracções cuja aptidão para o fim pretendido pelo contrato seja atestado pela licença de utilização, passada pela autoridade municipal competente, mediante vistoria realizada menos de oito anos antes da celebração do contrato.

2 - Quando as partes aleguem urgência na celebração do contrato, a licença referida no número anterior pode ser substituída por documento comprovativo de a mesma ter sido requerida, em conformidade com o direito à utilização do prédio nos termos legais e com a antecedência mínima requerida por lei.

3 - A mudança de finalidade deve ser sempre previamente autorizada pela câmara municipal, seja através de nova licença, seja por averbamento à anterior.

4 - A inobservância do disposto nos números 1 a 3, por causa imputável ao senhorio, determina a sujeição do mesmo a uma coima não inferior a um ano de renda, observados os limites legais, salvo quando a falta de licença se fique a dever a atraso que não lhe seja imputável.

5 – A competência para a aplicação da coima prevista no número anterior pertence ao presidente da câmara municipal, com a faculdade de delegação em qualquer dos vereadores.

6 – Na situação prevista no n.º 4 o arrendatário pode resolver o contrato, com direito a indemnização nos termos gerais.

7 - O arrendamento para fim diverso do licenciado é nulo, sem prejuízo, sendo esse o caso, da aplicação da sanção prevista no n.º 4 e do direito do arrendatário à indemnização.

8 - Não se aplica o disposto nos números anteriores aos arrendamentos que tenham por objecto espaços não habitáveis ou utilizáveis para comércio, indústria ou serviços, nomeadamente para afixação de publicidade ou outro fim limitado.

Artigo 6.º

Início de vigência

O presente diploma entra em vigor no dia 28 de Junho de 2006.