

Tendo sido aprovado o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, importa publicar os diplomas necessários à sua completa aplicação. Entre esses encontra-se o decreto-lei que regula os elementos do contrato de arrendamento e os requisitos a que obedece a sua celebração, previsto no n.º 2 do artigo 1070.º, do Código Civil, na redacção que lhe foi dada pelo NRAU, o qual agora se publica.

A matéria do presente decreto-lei corresponde à que era tratada nos artigos 8.º e 9.º do RAU, sendo objecto de diploma autónomo em virtude da revogação daquele. Trata-se de matéria procedimental que não deve integrar o texto do Código Civil, o qual não se dedica a semelhante pormenorização a propósito de qualquer outro tipo contratual.

O presente decreto-lei estabelece que às partes é dada ampla liberdade na conformação do contrato de arrendamento, sendo poucos os elementos que dele necessariamente devem constar. Assim, são elementos suficientes para a celebração de um contrato de arrendamento – necessariamente reduzido a escrito quando de duração superior a seis meses – os seguintes: a identidade das partes, a identificação do local arrendado, a existência da licença de utilização, o valor da renda e a data da celebração. Com apenas estes elementos é possível a celebração de um contrato perfeito, pois o Código Civil estabelece um conjunto adequado de disposições supletivas, regulando os aspectos não contemplados expressamente pelas partes. Em casos particulares, devem ser inseridas outras cláusulas contratuais, por exemplo a referência ao regulamento de condomínio, quando existente.

Continua a exigir-se a licença de utilização para se poder dar de arrendamento um prédio urbano ou uma fracção autónoma, explicitando-se que compete às câmaras municipais a aplicação das coimas resultantes da falta dessa licença. Por forma a garantir a harmonia do sistema jurídico, explicita-se que esta exigência só se coloca em relação aos edifícios de construção posterior a 1951, data em que foram criadas as licenças de utilização. Para os edifícios anteriores, só a alteração da sua utilização ou o arrendamento para fim não habitacional são sujeitos a autorização.

Foram ouvidos os órgãos de governo próprio das Regiões Autónomas, a Associação Nacional dos Municípios Portugueses, a Ordem dos Advogados, a Ordem dos Engenheiros e a Ordem dos Arquitectos.

Foram, ainda, ouvidas as várias associações com interesses no sector, designadamente a Associação Lisbonense de Proprietários, a Associação dos Inquilinos Lisbonense e a Associação dos Inquilinos do Norte, a Confederação do Comércio e Serviços de Portugal e a Confederação do Turismo Português, a Federação da Restauração, Cafés, Pastelarias e Similares de Portugal, a Federação Portuguesa da Indústria de Construção e Obras Públicas e a Federação Nacional de Comércio, a Associação Portuguesa para a Defesa do Consumidor, e ainda várias entidades representativas das empresas de consultoria e avaliação imobiliária, de mediação mobiliária, de fundos de investimento e de fundos de pensões.

Assim:

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

#### 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, incluindo naturalidade, data de nascimento e estado civil;
- b)* A identificação e localização do arrendado, ou da sua parte;

- c)* O fim habitacional ou não habitacional do contrato, indicando, quando para habitação não permanente, o motivo da transitoriedade;
- d)* 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;
- e)* O quantitativo da renda;
- f)* 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 permitidas 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.
- 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 38382, 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 fracções 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 objecto 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.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 8 de Junho de 2006

O Primeiro-Ministro

O Ministro de Estado e da Administração Interna

O Ministro de Estado e das Finanças

O Ministro do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional

O Ministro da Justiça

## **NOTA JUSTIFICATIVA**

### **a) Sumário a publicar no Diário da República**

Aprova os elementos do contrato de arrendamento e os requisitos a que obedece a sua celebração

### **b) Síntese do conteúdo do projecto**

O presente projecto limita-se a conferir às partes uma ampla liberdade na conformação do contrato de arrendamento, sendo poucos os elementos que dele necessariamente devem constar. Continua a exigir-se a licença de utilização para se poder dar de arrendamento um prédio urbano ou uma fracção autónoma, explicitando-se que compete às câmaras municipais a aplicação das coimas resultantes da falta dessa licença.

### **c) Necessidade da forma proposta para o projecto**

Resulta do disposto no n.º 2 do artigo 1070.º do Código Civil, na redacção que lhe foi dada pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro.

### **d) Participação ou audição de outras entidades**

Foram ouvidos os órgãos de governo próprio das Regiões Autónomas, a Associação Nacional dos Municípios Portugueses, a Ordem dos Advogados, a Ordem dos Engenheiros e a Ordem dos Arquitectos.

Foram, ainda, ouvidas as várias associações com interesses no sector, designadamente a Associação Lisbonense de Proprietários, a Associação dos Inquilinos Lisbonense e a Associação dos Inquilinos do Norte, a Confederação do Comércio e Serviços de Portugal e a Confederação do Turismo Português, a Federação da Restauração, Cafés, Pastelarias e Similares de Portugal, a Federação Portuguesa da Indústria de Construção e Obras Públicas e a Federação Nacional de Comércio, a Associação Portuguesa para a Defesa do Consumidor, e ainda várias entidades representativas das empresas de consultoria e avaliação imobiliária, de mediação mobiliária, de fundos de investimento e de fundos de pensões.

**e) Actual enquadramento jurídico da matéria objecto do projecto**

O presente decreto-lei substituiu os artigos 8.º e 9.º do RAU.

**f) Razões que aconselham a alteração do regime jurídico em vigor**

A aprovação do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU).

**g) Análise comparativa entre os regimes jurídicos em vigor e a aprovar**

O presente decreto-lei não inova substancialmente face à legislação anterior, vindo substituir os artigos 8.º e 9.º do RAU.

**h) Legislação a alterar ou a revogar e eventual legislação complementar**

Sem aplicação.

**i) Necessidade de aprovação de regulamentos de concretização ou execução**

Não necessita da aprovação de regulamentos de concretização ou execução.

**j) Meios financeiros e humanos envolvidos a curto e médio prazo**

Sem aplicação.

**l) Avaliação do impacto do projecto quando a igualdade de género.**

Não aplicável.

**m) Impacto nas condições e integração social dos portadores de deficiência**

Não aplicável.

**n) Articulação com o Programa de Governo**

O decreto-lei enquadra-se no quadro da qualificação das cidades e da melhoria do acesso à habitação a aprovação de uma nova lei do arrendamento urbano foi considerada como uma prioridade do Programa do Governo – Cap. III-II. Qualificar as Cidades e Melhorar o Acesso à Habitação.

**o) Articulação com políticas comunitárias**

Não aplicável.

**p) Nota para a comunicação social**

O Governo aprovou um decreto-lei que, no quadro de regulamentação da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, regula os elementos do contrato de arrendamento e os requisitos a que obedece a sua celebração.

Do presente decreto-lei retira-se que às partes é dada ampla liberdade na conformação do contrato de arrendamento, sendo poucos os elementos que dele necessariamente devem constar. Continua a exigir-se a licença de utilização para se poder dar de arrendamento um prédio urbano ou uma fracção autónoma, explicitando-se que compete às câmaras municipais a aplicação das coimas resultantes da falta dessa licença.