À Sessão

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Gabinete do Secretário de Estado da Presidência do Conselho de Ministros

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
ADMITIDO, NUMERE-SE E
PUBLIQUE-SE
Baixa à Comissão: Política Geral

Para parecer até, 7/6/06
30/5/06
O Presidente,
00096 26 MAI 2006

Exmo. Senhor.
Chefe do Gabinete do Presidente da Assembleia Legislativa da Região Autónoma dos Açores

Encarrega-me o Senhor Secretário de Estado da Presidência do Conselho de Ministros de remeter para a audição prevista no n.º 2 do artigo 229.º da Constituição e no artigo 8º do Estatuto Político-Administrativo da Região Autónoma dos Açores, os seguintes projectos de diploma:

- Projecto de Decreto-Lei que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados **(Reg. DL 239/2006);**
- Projecto de Decreto-Lei que aprova o regime de determinação e verificação do coeficiente de conservação **(Reg. DL 240/2006);**
- Projecto de Decreto-Lei que aprova e regula as Comissões Arbitrais Municipais **(Reg. DL 241/2006);**
- Projecto de Decreto-Lei que aprova a definição do conceito fiscal de prédio devoluto **(Reg. DL 242/2006);**
- Projecto de Decreto-Lei que aprova os regimes de determinação do rendimento anual bruto corrigido e a atribuição do subsídio de renda **(Reg. DL 243/2006);**
- Projecto de Decreto-Lei que aprova os elementos do contrato de arrendamento e os requisitos a que obedece a sua celebração **(Reg. DL 244/2006);**

De acordo com o disposto no n.º 2 do artigo 23º do Regimento do Conselho de Ministros do XVII Governo Constitucional e no cumprimento do artigo 6º da Lei n.º 40/96, de 31 de Agosto, solicita-se a emissão de parecer urgente no prazo de 10 dias, que termina no próximo dia 5 de Junho de 2006.

Com os melhores cumprimentos,

O Chefe do Gabinete

F. A.

Francisco André

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
ARQUIVO
Entrada 1620 Proc. Nº 08.06
Data: 06/05/29 Nº 113/VIII

DL 239/2006

A Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, aprovou o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), dando resposta à necessidade, por todos sentida, de reformar profundamente esta área do ordenamento jurídico.

O NRAU, para sua completa aplicação, carece de um conjunto de legislação complementar, alguma da qual objecto de autorização legislativa da Assembleia da República. Entre esses diplomas complementares encontra-se o diploma relativo ao regime das obras em prédios arrendados, que ora se publica, matéria fulcral tanto na regulação dos novos contratos como na resolução dos problemas de degradação urbanística já existentes.

O presente diploma estrutura-se em duas grandes partes. A primeira aplica-se aos contratos que se vierem a celebrar após a sua entrada em vigor, e ainda, em tudo o que não é excepcionado na segunda parte, aos contratos já existentes. A segunda parte contém um regime especial transitório, aplicável aos contratos de arrendamento para habitação celebrados antes do RAU e aos contratos de arrendamento para fins não habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro.

O presente decreto-lei regula as obras efectuadas por iniciativa do senhorio, quando tais obras obriguem à desocupação do locado, prevendo a possibilidade de suspensão do contrato ou a sua denúncia. Revoga, pois, a Lei n.º 2.088, de 3 de Julho de 1957, a qual, além de ser de difícil aplicação, visava promover a construção nova, objectivo que já não corresponde às necessidades actuais. O diploma regula ainda as obras coercivas realizadas pelos municípios em prédios arrendados, substituindo o que a este respeito se dispunha no RAU.

Finalmente, em relação aos contratos antigos, o decreto-lei regula os direitos de intervenção dos arrendatários. Se, em relação aos contratos novos, não é de prever que o problema da degradação urbana se venha a colocar significativamente, fruto da adequação dos valores das rendas e da maior mobilidade, o problema da degradação dos prédios objecto de arrendamentos antigos é sobejamente conhecido. Aqui não basta enunciar o dever de conservação, é necessário criar os instrumentos legais que possibilitem a efectiva reabilitação. Tal passa por apoiar a reabilitação por parte dos proprietários, o que é tratado em legislação própria, mas exige ainda que seja possível intervir quando o proprietário não possa ou não queira reabilitar o seu património.

Assim, possibilita-se ao arrendatário a realização de obras de reabilitação, com posterior compensação no valor da renda. Possibilita-se ainda ao arrendatário, mediante acção judicial, a aquisição da propriedade do prédio ou fracção, quando esta seja a última solução viável. Este será o caso quando o proprietário não efectue as obras necessárias, e o município, a tal instado, também o não faça. Este direito de aquisição pelo arrendatário acarreta a obrigação para o adquirente – e para quem o substitua nos 20 anos seguintes – de reabilitação e de manutenção do prédio. A degradação urbana é um problema que não afecta apenas os habitantes dos prédios degradados: ela afecta toda a comunidade, sendo um obstáculo à sã vivência das cidades e ao próprio desenvolvimento económico, nomeadamente com reflexos negativos no turismo.

Possibilitar a recuperação dos centros históricos, reabilitando em lugar de construir de novo, é objectivo a prosseguir com empenho, devendo o direito de aquisição do locado que este decreto-lei regula ser visto a esta luz, e não somente como um modo de composição do conflito entre as partes.

Assim, foram ouvidos os órgãos de governo próprio das Regiões Autónomas e a Associação Nacional dos Municípios Portugueses.

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 Ordem dos Advogados, a Ordem dos Engenheiros e a Ordem dos Arquitectos, 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:

No uso da autorização legislativa concedida pela alínea a) do n.º 1 e pelo n.º 2 do artigo n.º 63.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, e nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

SECÇÃO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Objecto

1 - O presente decreto-lei aprova o regime jurídico aplicável:

a) À denúncia ou suspensão do contrato de arrendamento para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos, nos termos do n.º 8 do artigo 1103.º do Código Civil;

b) À realização de obras coercivas pelos municípios, nos casos em que o senhorio as não queira ou não possa realizar;

c) À edificação em prédio rústico arrendado e não sujeito a regime especial.

2 - O presente diploma regula ainda o regime aplicável, nos 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 e nos contratos de arrendamento para fim não habitacional celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro:

a) À realização de obras pelo arrendatário, nos termos da alínea a) do n.º 4 do artigo 48.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro;

b) Ao direito de aquisição do prédio pelo inquilino quando o senhorio não realize as obras necessárias, nos termos da alínea c) do n.º 4 do artigo 48.º do NRAU.

Artigo 2.º

Regra geral

1 - Cabe ao senhorio efectuar as obras necessárias à manutenção do estado de conservação do prédio arrendado, nos termos dos artigos 1074.º e 1111.º do Código Civil, bem como da legislação urbanística aplicável.

2 - O presente decreto-lei apenas se aplica às obras de iniciativa do senhorio quando a sua realização obrigue à desocupação do locado.

Artigo 3.º

Obras coercivas

No caso de o senhorio não efectuar as obras a que está obrigado, o município pode intimá-lo à sua realização, bem como proceder à sua realização coerciva.

SECÇÃO II

Regime geral

SUBSECÇÃO I

Iniciativa do senhorio

Artigo 4.º

Remodelação ou restauro profundos

1 – São obras de remodelação ou restauro profundos as que obrigam, para a sua realização, à desocupação do locado.

2 – As obras referidas no número anterior são qualificadas como estruturais ou não estruturais, sendo estruturais quando originem uma distribuição de fogos sem correspondência com a distribuição anterior.

3 - A qualificação das obras como de remodelação ou restauro profundos bem como estruturais e não estruturais é apreciada livremente pelo tribunal.

Artigo 5.º

Denúncia ou suspensão para remodelação ou restauro

1 – O senhorio que pretenda realizar obras de remodelação ou restauro profundos pode denunciar o contrato ou suspender a sua execução pelo período de decurso daquelas.

2 – A suspensão do contrato é obrigatória quando as obras não sejam estruturais, ou quando, sendo estruturais, se preveja a existência de local com características equivalentes às do locado após a obra.

Artigo 6.º

Denúncia

1 – A denúncia do contrato para remodelação ou restauro profundos obriga o senhorio, mediante acordo e em alternativa:

a) Ao pagamento de todas as despesas e danos, patrimoniais e não patrimoniais, suportados pelo arrendatário, não podendo o valor da indemnização ser inferior ao de dois anos de renda;

b) A garantir o realojamento do arrendatário por período não inferior a cinco anos.

2 – Na falta de acordo entre as partes, aplica-se o disposto na alínea a).

3 – O realojamento do arrendatário é feito no mesmo concelho e em condições análogas

às que aquele já detinha, quer quanto ao local quer quanto ao valor da renda e encargos.

Artigo 7.º

Suspensão

1 – A suspensão da execução do contrato pelo período de decurso das obras obriga o senhorio a assegurar o realojamento do arrendatário durante esse tempo.

2 – Aplica-se ao realojamento do arrendatário o disposto no n.º 3 do artigo anterior.

Artigo 8.º

Efectivação da denúncia

1 – A denúncia do contrato é feita mediante acção judicial, onde se prove estarem reunidas as condições que a autorizam.

2 – Com a petição inicial, o autor deposita, caso seja aplicável:

a) Sendo a denúncia para demolição, o valor de dois anos de renda, nos termos do n.º 2 do artigo 10.º.

b) Sendo a denúncia para remodelação ou restauro profundos, o valor de dois anos de renda, nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 6.º, quando não pretenda assegurar o realojamento, temporário ou definitivo.

3 – O arrendatário pode levantar o depósito após o trânsito em julgado da sentença que declare a extinção do arrendamento.

Artigo 9.º

Efectivação da suspensão

1 – O senhorio que pretenda a suspensão do contrato comunica ao arrendatário os seguintes elementos:

a) Intenção de proceder a obras que obrigam à desocupação do locado;

b) Local e condições do realojamento fornecido;

c) Data de início e duração previsível das obras.

2 – O arrendatário, em alternativa à suspensão, pode denunciar o contrato, produzindo a denúncia efeitos em momento por si escolhido entre o da comunicação prevista no número anterior e a data de início das obras.

3 – O arrendatário que não aceite as condições propostas ou a susceptibilidade de suspensão do contrato comunica-o ao senhorio, que pode então recorrer à via judicial.

4 – A denúncia do contrato ou a não aceitação da suspensão são comunicadas ao senhorio no prazo de 30 dias.

5 – O contrato de arrendamento suspende-se no momento da desocupação do locado.

Artigo 10.º

Denúncia para demolição

1 – O senhorio pode denunciar o contrato de arrendamento quando pretenda demolir o locado.

2 – A denúncia para demolição obriga o senhorio ao pagamento de uma indemnização no valor de dois anos de renda, excepto quando, cumulativamente:

a) A demolição seja necessária por força da degradação do prédio, incompatível tecnicamente com a sua reabilitação e geradora de risco para os respectivos ocupantes;

b) Os pressupostos constantes da alínea anterior sejam atestados pela câmara municipal, ouvida a Comissão Arbitral Municipal (CAM).

Artigo 11º

Edificação em prédio rústico

O disposto na presente subsecção é aplicável, com as necessárias adaptações, à denúncia de arrendamento de prédio rústico quando o senhorio pretenda aí construir um edifício.

SUBSECÇÃO II

Iniciativa de entidade pública

Artigo 12.º

Âmbito

O disposto na presente subsecção aplica-se a obras coercivas realizadas pelos municípios em prédios total ou parcialmente arrendados, devido à sua não realização pelo senhorio.

Artigo 13.º

Poderes do município

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 o município proceder ao despejo administrativo e ocupar o prédio ou fogos, total ou parcialmente, até ao período de um ano após a data da conclusão das obras, após o qual tal ocupação cessa automaticamente.

Artigo 14.º

Orçamento

O início das obras é precedido da elaboração de um orçamento do respectivo custo, a comunicar ao senhorio, por escrito, e que representa o valor máximo pelo qual este é responsável.

Artigo 15.º

Alojamento

O município não pode proceder ao despejo administrativo sem assegurar simultaneamente o realojamento temporário dos arrendatários existentes, mantendo-se, no período de realojamento, a obrigação de pagamento da renda.

Artigo 16.º

Comunicação ao arrendatário

Com antecedência não inferior a 30 dias, o arrendatário é notificado, por carta registada ou por afixação de edital na porta da respectiva casa e na sede da junta de freguesia:

a) Da data do despejo administrativo;

b) Do local de realojamento que lhe foi destinado;

c) Da obrigação de retirar todos os bens do local despejando;

d) Da duração previsível das obras;

e) Da obrigação de depositar as rendas, nos termos do artigo 19.º.

Artigo 17.º

Reocupação pelo arrendatário

O município comunica ao arrendatário o fim das obras, devendo o arrendatário reocupar o locado no prazo de três meses, salvo justo impedimento, sob pena de caducidade do contrato de arrendamento.

Artigo 18.º

Compensação

1 - O ressarcimento pelas obras executadas pelo município é feito através do recebimento das rendas, com o limite previsto no artigo 14.º

2 – O senhorio pode levantar os depósitos no valor correspondente a 50% da renda vigente aquando do início das obras, acrescida das actualizações ordinárias anuais, revertendo o restante para o município.

3 — No prazo de 10 dias após ter sido requerida pelo senhorio, o município emite declaração para os efeitos referidos no número anterior.

Artigo 19.º

Depósito das rendas

1 - O arrendatário deposita a renda, nos termos dos artigos 17.º e seguintes do NRAU, enquanto o município não se encontrar totalmente ressarcido.

2 — No prazo de 10 dias após o ressarcimento integral, o município notifica os inquilinos da cessação do dever de depositar a renda.

Artigo 20.º

Arrendamento pelo município

1 – Existindo fogos devolutos no prédio reabilitado, pode o município arrendá-los, mediante concurso público, pelo prazo de cinco anos, renováveis nos termos do artigo 1096.º do Código Civil e cabendo ao proprietário o direito de se opor à renovação.

2 – A renda a praticar nos contratos referidos no número anterior é determinada nos termos do n.º 4 do artigo 25.º.

3 — O disposto no n.º 1 não é aplicável se o senhorio arrendar os fogos devolutos, por valor não inferior ao previsto no número anterior, no prazo de quatro meses após a ocupação do prédio pelo município ou após a conclusão das obras.

4 — Aos titulares dos contratos de arrendamento previstos neste artigo é aplicável o disposto no artigo anterior, cabendo ao senhorio o direito previsto no n.º 2 do artigo 18.º

Artigo 21.º

Arrolamento de bens

1 — Se, no momento da ocupação, forem encontrados bens no local a ocupar, proceder-se-á ao seu arrolamento.

2 - Para efeitos do arrolamento referido no n.º 1, procede-se da seguinte forma:

a) É lavrado auto em que se descrevem os bens, em verbas numeradas, e se mencionam quaisquer ocorrências relevantes.

b) O auto é assinado pelo funcionário que o lavrar e pelo possuidor dos bens, se existir, devendo intervir duas testemunhas quando for assinado por este último;

c) Ao acto de arrolamento assiste o possuidor ou detentor dos bens, sempre que queira e esteja no local ou seja possível chamá-lo, podendo fazer-se representar por mandatário judicial;

d) Os bens arrolados ficam depositados à guarda do município e serão entregues ao arrendatário a requerimento deste, sem prejuízo de só poderem ser repostos no fogo despejando após a conclusão das respectivas obras;

e) São aplicáveis ao arrolamento as disposições relativas à penhora, com as devidas adaptações, em tudo que não contrarie o estabelecido neste artigo.

3 — O arrendatário é responsável pelas despesas resultantes do despejo, depósito e arrolamento dos bens.

Artigo 22.º

Obras por iniciativa de outras entidades

O disposto na presente subsecção é aplicável, com as devidas adaptações, à realização de obras em prédios arrendados por entidade a quem a Lei confira esse direito, nomeadamente Sociedades de Reabilitação Urbana, Fundos de Investimento Imobiliário e Fundos de Pensões.

SECÇÃO II

Regime especial transitório

SUBSECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 23.º

Âmbito de aplicação

1 - O disposto na presente secção apenas se aplica:

a) Aos contratos de arrendamento para habitação celebrados antes da entrada em vigor do Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro;

b) Aos contratos de arrendamento para fins não habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro.

2 – Em tudo o não previsto na presente secção aplica-se o disposto na secção anterior.

SUBSECÇÃO II

Iniciativa do senhorio

Artigo 24.º

Denúncia

1 - A faculdade de demolição só existe quando se verifiquem os pressupostos das alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 10.º, e obriga a indemnização no valor de dois anos de renda.

2 – A indemnização prevista no número anterior, bem como a prevista na alínea a) do n.º 1 do artigo 6.º, é calculada tendo por base a renda actualizada nos termos do artigo 31.º do NRAU, com aplicação do coeficiente 0,9, correspondente ao estado de conservação *médio*.

SUBSECÇÃO III

Iniciativa de entidade pública

Artigo 25.º

Actualização da renda

1 - A realização de obras pelo município visa a obtenção pelo prédio de um nível de conservação compatível com a actualização da renda, nos termos dos artigos 30.º e seguintes do NRAU, com as devidas adaptações e as especialidades constantes deste artigo.

2 – A comunicação ao arrendatário prevista no artigo 16.º tem o efeito da comunicação pelo senhorio prevista no artigo 34.º do NRAU, sendo a indicação do valor da renda futura substituída pela indicação de que haverá aumento da renda, para montante a indicar após a conclusão das obras.

3 – À comunicação referida no número anterior é aplicável o disposto nas alíneas c), d) e e) do n.º 4 e no n.º 5 do artigo 38.º do NRAU.

4 – Após a conclusão das obras, a câmara municipal promove a avaliação fiscal do prédio e a determinação do seu nível de conservação, e comunica ao arrendatário o fim das obras e o valor da renda actualizada, contendo essa comunicação os elementos previstos nas alíneas a) e b) do n.º 4 do artigo 38.º do NRAU.

5 – A nova renda, determinada de acordo com o faseamento aplicável ao caso, é devida a partir do 3.º mês a contar da comunicação prevista no número anterior.

6 - O arrendatário pode denunciar o contrato enquanto não reocupar o locado.

7 – O valor a levantar pelo senhorio, nos termos do n.º 2 do artigo 18.º, não pode ser superior ao valor da renda vigente aquando do início das obras, acrescida das actualizações ordinárias anuais.

SUBSECÇÃO IV

Iniciativa do arrendatário

DIVISÃO I

Âmbito de aplicação

Artigo 26.º

Responsabilidade pelas obras ou pelos danos

O disposto na presente subsecção aplica-se apenas quando:

a) As obras de conservação do locado não estejam a cargo do arrendatário, salvo quando estejam em causa obras a realizar em outras partes do prédio, nomeadamente partes comuns;

b) A degradação do prédio não se deva a actuação ilícita do arrendatário.

DIVISÃO II

Manutenção do arrendamento

Artigo 27.º

Actuação do arrendatário

1 - Quando ao locado tenha sido atribuído nível de conservação *mau* ou *péssimo*, nos termos do Decreto-lei n.º _____, *[DL relativo à determinação do estado de conservação]*, o arrendatário pode intimar o senhorio à realização das obras necessárias à obtenção de um nível mínimo de *médio*.

2 - Se o senhorio, sendo a tal intimado, não iniciar as obras dentro do prazo de seis meses, ou declarar não o pretender fazer dentro desse prazo, o arrendatário pode solicitar ao município competente a realização de obras coercivas, ou tomar a iniciativa da sua realização, nos termos dos artigos seguintes.

3 – Cessa o disposto no número anterior quando o senhorio não der início à obra por motivo imputável à Administração Pública, nomeadamente por demora no licenciamento da obra ou na atribuição de apoio à reabilitação do prédio.

4 – A intimação para obras e a declaração de não pretender realizá-las só são eficazes quando efectuadas por escrito.

Artigo 28.º

Legitimidade

1 – Além do caso previsto no n.º 2 do artigo anterior, o arrendatário pode realizar obras de conservação quando o senhorio, a tal instado pelo município, a elas não proceda dentro do prazo estabelecido.

2 – O arrendatário pode ainda realizar obras no caso de o senhorio suspender a execução de obras anteriormente iniciadas e não as retomar no prazo de 90 dias, intimando então o arrendatário ao seu reinício em prazo não superior a 30 dias, sendo também aqui aplicável o disposto no n.º 3 do artigo anterior.

3 – Havendo pluralidade de arrendatários, a realização de obras, relativamente às partes comuns, depende do assentimento de, pelo menos, metade deles, ficando os restantes vinculados a tal decisão e aos correspondentes encargos.

4 - O arrendatário só pode realizar as obras necessárias para se atingir o nível *médio* de conservação, nos termos do Decreto-Lei n.º _____

Artigo 29.º

Procedimento

1 – O início das obras pelo arrendatário depende de prévia comunicação dessa intenção ao senhorio e à CAM.

2 – A comunicação referida no número anterior é feita com o mínimo de um mês de antecedência face ao início das obras, e contém a exposição dos factos que conferem o direito de as efectuar.

Artigo 30.º

Compensação e valor das obras

1 - O arrendatário que efectue obras no locado pode efectuar compensação entre o valor despendido com as obras e o valor da renda.

2 – O valor das obras a ter em conta para os efeitos do número anterior é o correspondente às despesas efectuadas e respectivos juros, acrescidos de 10 % destinados a despesas de administração.

Artigo 31.º

Compensação e valor da renda

1 – O valor da renda a ter em conta para os efeitos do artigo anterior é o resultante da aplicação dos artigos 31.º a 33.º do NRAU, considerando-se um nível *médio* de conservação.

2 – A compensação é feita de modo gradual, tendo o senhorio direito, durante o período de duração da compensação, a receber o valor correspondente a 50% da renda vigente aquando do início das obras, acrescida das actualizações ordinárias anuais.

3 – Quando o período de duração da compensação seja inferior a cinco anos, a renda a pagar até se perfazer esse prazo segue o faseamento previsto no artigo 40.º do NRAU, valendo como 1.º ano de faseamento aquele em que terminaram as obras.

DIVISÃO III

Aquisição do locado pelo arrendatário

Artigo 32.º

Legitimidade

1 - Quando ao locado tenha sido atribuído um nível de conservação de *mau* ou *péssimo*, nos termos do Decreto-Lei n.º _____, o arrendatário pode adquirir o locado desde que, cumulativamente:

a) O senhorio, a tal intimado, não tenha iniciado as obras dentro do prazo de seis meses, ou tenha declarado não o pretender fazer dentro desse prazo;

b) O arrendatário tenha solicitado ao município competente a realização de obras coercivas, nos termos do n.º 2 do artigo 27.º, sem que esta as tenha iniciado no prazo de seis meses.

2 - O arrendatário pode ainda adquirir o locado no caso de o senhorio ou o município suspenderem a execução de obras anteriormente iniciadas nos termos das alíneas do número anterior, e não as retomarem no prazo de 90 dias, intimando então o arrendatário ao seu reinício em prazo não superior a 30 dias.

3 – Cessa o disposto nos números anteriores quando o senhorio não der início à obra por motivo imputável à Administração Pública, nomeadamente por demora no licenciamento da obra ou na decisão sobre a atribuição de apoio à reabilitação do prédio.

Artigo 33.º

Acção de aquisição

1 – O arrendatário com direito de aquisição pode exercê-lo, no prazo de um ano a contar da data em que poderia realizar obras, mediante a propositura de acção judicial a tal destinada.

2 – No prazo de 15 dias a contar da propositura da acção o arrendatário deposita o preço devido.

3 – A sentença tem por efeito a transmissão da propriedade para o arrendatário, e só é proferida mostrando-se integralmente pago o preço e satisfeitas as obrigações fiscais inerentes à transmissão.

4 – A sentença declara o cumprimento ou a isenção das obrigações fiscais, e refere a obrigação de reabilitação e manutenção que recaem sobre o adquirente.

Artigo 34.º

Legitimidade passiva

A acção deve ser proposta contra o senhorio e ainda, quando não seja a mesma pessoa, contra o proprietário, superficiário ou usufrutuário.

Artigo 35.º

Valor da aquisição

O valor de aquisição é o resultante da avaliação feita nos termos do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.

Artigo 36.º

Obrigação de reabilitação e manutenção

1 - O adquirente do prédio deve realizar as obras indicadas na ficha de avaliação do estado de conservação como necessárias para a obtenção de uma classificação de *médio*.

2 – As obras devem ser iniciadas, salvo justo impedimento, no prazo de 120 dias a contar da aquisição.

3 - O adquirente do prédio deve mantê-lo em estado de conservação *médio*, ou superior, durante os 20 anos subsequentes à aquisição.

4 – Em caso de transmissão ocorrida nos 20 anos seguintes à aquisição pelo arrendatário, o novo titular sucede nas obrigações previstas nos números anteriores.

5 – O disposto no n.º 1 não impede o adquirente de efectuar outras obras, nomeadamente tendentes a melhorar o prédio em mais do que aquilo a que está obrigado.

6 – O adquirente pode efectuar obras de alteração, tais como definidas na alínea e) do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro de 1999, desde que mantenha condições de ocupação análogas às anteriores para todos os ocupantes do prédio.

Artigo 37.º

Reversão

1 - Não sendo cumprido o disposto no artigo anterior, o anterior proprietário tem direito à reaquisição do prédio, pelo preço anteriormente pago.

2 – O direito à reaquisição é exercido através de acção judicial, seguindo-se, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 33º.

3 – Aquele que exercer o direito à reaquisição fica sujeito à obrigação prevista no artigo anterior, sob pena de perda do prédio a favor do município.

4 – Em caso de reversão é aplicável o disposto nos n.ºs 3 e 4 do artigo anterior.

Artigo 38.º

Registo predial

O registo da aquisição pelo arrendatário contém referência à obrigação prevista nos n.ºs 2 e 3 do artigo 36.º.

Artigo 39.º

Prédios constituídos em propriedade horizontal

1 - Estando o prédio constituído em propriedade horizontal, o arrendatário pode adquirir a fracção autónoma locada.

2 – Se as obras necessárias à obtenção de um nível de conservação *médio* incidirem sobre outras fracções autónomas ou sobre partes comuns do prédio, o arrendatário pode adquirir as fracções necessárias à realização da obra, podendo, quando indispensável, adquirir a totalidade das fracções.

3 – A aquisição de fracções autónomas nos termos do número anterior depende de prévia deliberação da assembleia de condóminos em que tenha sido rejeitada a realização das obras necessárias.

4 – O titular de fracção autónoma a adquirir pode, na contestação da acção de aquisição, declarar estar disposto a participar nas obras necessárias, caso em que a acção improcede quanto a ele.

5 – A declaração prevista no número anterior vale como título executivo para a execução da obrigação dela decorrente.

Artigo 40.º

Prédios não constituídos em propriedade horizontal

Se o locado consistir em fracção de um edifício composto por diversas fracções em condições de constituírem unidades independentes, sem que o mesmo se encontre constituído em propriedade horizontal, o arrendatário pode, em alternativa:

a) Solicitar ao tribunal a constituição judicial da propriedade horizontal, operando a aquisição da propriedade apenas em relação à fracção autónoma que vier a corresponder ao locado;

b) Solicitar ao tribunal a constituição judicial da propriedade horizontal, operando a aquisição da propriedade em relação à fracção autónoma que vier a corresponder ao locado e ainda em relação às fracções necessárias à realização da obra, nos termos do n.º 2 do artigo anterior.

Artigo 41.º

Aquisição de outras fracções

1 – No caso previsto na alínea b) do artigo anterior, são partes passivas os sujeitos referidos no artigo 34.º e ainda, no caso de as fracções a adquirir se encontrarem arrendadas, os respectivos arrendatários.

2 – O réu não arrendatário pode, na contestação da acção de aquisição, optar por manter a titularidade de uma ou mais fracções, à excepção da ocupada pelo autor.

3 – O réu arrendatário pode, na contestação da acção de aquisição, optar pela aquisição da fracção por si ocupada, direito este que substitui o direito de preferência previsto no artigo 1091.º do Código Civil, quando existente.

4 – As opções previstas nos n.ºs 2 e 3 pressupõem a obrigação de participar nas obras necessárias, sendo aplicável o disposto no n.º 5 do artigo 39.º.

Artigo 42.º

Actualização da renda

Feitas as obras previstas no artigo 36.º, e subsistindo no imóvel adquirido arrendatários com contrato de arrendamento para habitação celebrado antes da entrada em vigor do RAU, ou contrato para fins não habitacionais celebrado antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro, pode haver actualização das respectivas rendas, nos termos previstos no NRAU.

Artigo 43.º

Direito de preferência

1 - Os anteriores titulares gozam do direito de preferência na venda ou dação em cumprimento do prédio ou fracção adquiridos ao abrigo do disposto nos artigos anteriores, pelo prazo de 20 anos a contar do trânsito em julgado da sentença que efectuou a transmissão.

2 - O direito de preferência previsto no número anterior é graduado imediatamente abaixo da preferência conferida ao arrendatário no artigo 1091.º do Código Civil.

3 - É aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 416.º a 418.º e 1410.º do Código Civil.

SECÇÃO IV

Disposições finais e transitórias

Artigo 44.º

Norma revogatória

É revogada a Lei n.º 2088, de 3 de Julho de 1957.

Artigo 45.º

Início de vigência

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

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de

O Primeiro-Ministro

O Ministro de Estado e da Administração Interna

O Ministro da Justiça