

DL n.º 157/2006, de 08 de Agosto (versão actualizada)**REGIME JURÍDICO DAS OBRAS EM PRÉDIOS ARRENDADOS**

Contém as seguintes alterações:

- Rectif. n.º 68/2006, de 03 de Outubro
- DL n.º 306/2009, de 23 de Outubro
- Lei n.º 30/2012, de 14 de Agosto
- Lei n.º 79/2014, de 19 de Dezembro

SUMÁRIO**Aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados**

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, prevendo a possibilidade de suspensão do contrato ou a sua denúncia. Nos contratos habitacionais anteriores a 1990, a denúncia terá sempre como contrapartida o realojamento. Revoga, pois, a Lei n.º 2088, 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.

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, a Associação dos Inquilinos do Norte, a Confederação do Comércio e Serviços de Portugal, 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, 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:

No uso da autorização legislativa concedida pela alínea a) do n.º 1 e pelo n.º 2 do artigo 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 comuns

Artigo 1.º**Âmbito**

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

- a) À denúncia do contrato para demolição ou para realização de obra de remodelação ou restauro profundos, nos termos do n.º 11 do artigo 1103.º do Código Civil;
- b) À realização de obras coercivas;
- c) À edificação em prédio rústico arrendado e não sujeito a regime especial;
- d) (Revogada.)
- e) À desocupação do locado para realização de obras de conservação.

2 - O presente decreto-lei estabelece 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:

- a) À denúncia ou suspensão do contrato de arrendamento para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos, quando o arrendatário tiver idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 /prct.;
- b) À realização de obras pelo arrendatário.

Contém as alterações introduzidas pelos seguintes diplomas:

- DL n.º 306/2009, de 23 de Outubro
- Lei n.º 30/2012, de 14 de Agosto
- Lei n.º 79/2014, de 19 de Dezembro

Versões anteriores deste artigo:

- 1ª versão: DL n.º 157/2006, de 08 de Agosto
- 2ª versão: DL n.º 306/2009, de 23 de Outubro
- 3ª versão: Lei n.º 30/2012, de 14 de Agosto

Artigo 2.º**Regra geral**

1 - Cabe ao senhorio efetuar 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, nomeadamente do regime jurídico da urbanização e da edificação e do regime jurídico da reabilitação urbana.

2 - No caso de o senhorio não efetuar as obras a que está obrigado, o município ou a entidade gestora da operação de reabilitação urbana podem intimá-lo à sua realização, bem como proceder à sua realização coerciva.

Contém as alterações introduzidas pelos seguintes diplomas:

- DL n.º 306/2009, de 23 de Outubro
- Lei n.º 79/2014, de 19 de Dezembro

Versões anteriores deste artigo:

- 1ª versão: DL n.º 157/2006, de 08 de Agosto
- 2ª versão: Lei n.º 30/2012, de 14 de Agosto

Artigo 3.º**Obras de conservação**

1 - Quando seja indispensável para realização das obras referidas no n.º 1 do artigo anterior, o senhorio tem o direito a solicitar ao arrendatário, com uma antecedência mínima de três meses, que desocupe o locado pelo prazo necessário à execução das obras, o qual não pode ser superior a 60 dias.

2 - Na situação prevista no número anterior, o senhorio está obrigado ao realojamento do arrendatário, em condições análogas às que este detinha no locado, nos termos previstos nos n.os 3 a 5 do artigo 6.º e a suportar as despesas inerentes a essa desocupação.

3 - Para efeitos do exercício da faculdade prevista no n.º 1, o senhorio envia uma comunicação ao arrendatário, informando-o do prazo necessário à realização das obras, das condições do realojamento fornecido, assim como da data para a entrega das respetivas chaves e da data para desocupação do locado.

4 - O arrendatário tem direito a ser indemnizado pelos danos que possam advir do não cumprimento do prazo máximo da desocupação.

5 - O senhorio só pode comunicar a necessidade de desocupação do locado para realização de obras de conservação, nos termos do n.º 3, se não tiver usado da mesma faculdade nos oito anos anteriores e se o contrato já tiver, pelo menos, dois anos de duração efetiva.

Contém as alterações introduzidas pelos seguintes diplomas:

- Lei n.º 30/2012, de 14 de Agosto
- Lei n.º 79/2014, de 19 de Dezembro

Versões anteriores deste artigo:

- 1ª versão: DL n.º 157/2006, de 08 de Agosto
- 2ª versão: Lei n.º 30/2012, de 14 de Agosto

SECÇÃO II

Regime geral
SUBSECÇÃO I
Iniciativa do senhorio

Artigo 4.º

Remodelação ou restauro profundos

1 - Para efeitos do presente decreto-lei, são obras de remodelação ou restauro profundos as obras de alteração, ampliação ou reconstrução, sujeitas a controlo prévio, nos termos do regime jurídico da urbanização e da edificação e do regime jurídico da reabilitação urbana.

2 - (Revogado.)

3 - (Revogado.)

4 - As obras referidas no n.º 1 podem decorrer de intervenções urbanísticas realizadas em área de reabilitação urbana.

Contém as alterações introduzidas pelos seguintes diplomas:

- DL n.º 306/2009, de 23 de Outubro
- Lei n.º 30/2012, de 14 de Agosto
- Lei n.º 79/2014, de 19 de Dezembro

Versões anteriores deste artigo:

- 1ª versão: DL n.º 157/2006, de 08 de Agosto
- 2ª versão: DL n.º 306/2009, de 23 de Outubro
- 3ª versão: Lei n.º 30/2012, de 14 de Agosto

Artigo 5.º

Vicissitudes contratuais em caso de remodelação, restauro ou demolição do locado

(Revogado.)

Contém as alterações introduzidas pelos seguintes diplomas:

- DL n.º 306/2009, de 23 de Outubro
- Lei n.º 30/2012, de 14 de Agosto

Versões anteriores deste artigo:

- 1ª versão: DL n.º 157/2006, de 08 de Agosto
- 2ª versão: DL n.º 306/2009, de 23 de Outubro

Artigo 6.º

Denúncia para remodelação ou restauro

1 - A denúncia do contrato de duração indeterminada para realização de obra de remodelação ou restauro profundos, nos termos da alínea b) do artigo 1101.º do Código Civil, obriga o senhorio, mediante acordo e em alternativa:

a) Ao pagamento de uma indemnização correspondente a um ano de renda;

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

2 - Caso as partes não cheguem a acordo no prazo de 30 dias a contar da receção da comunicação prevista no n.º 1 do artigo 1103.º do Código Civil, aplica-se o disposto na alínea a) do n.º 1.

3 - O realojamento do arrendatário previsto na alínea b) do n.º 1 é feito em condições análogas às que aquele já detinha, quer quanto ao local, quer quanto ao valor da renda e encargos.

4 - Para efeitos do disposto no número anterior, considera-se realojamento em condição análogas quanto ao local o realojamento do arrendatário na área da mesma freguesia ou de freguesia limítrofe, em fogo em estado de conservação igual ou superior ao do locado primitivo e adequado às necessidades do agregado familiar do arrendatário.

5 - Para efeitos do disposto nos n.os 3 e 4, presume-se adequado às necessidades do agregado familiar do arrendatário o fogo cujo tipo se situe entre o mínimo e o máximo previstos no quadro seguinte, de modo que não se verifique sobreocupação:



6 - Tratando-se de obra realizada no âmbito do regime da reabilitação urbana aplica-se o disposto no artigo 73.º daquele regime.

Contém as alterações introduzidas pelos seguintes diplomas:

- DL n.º 306/2009, de 23 de Outubro
- Lei n.º 30/2012, de 14 de Agosto

Versões anteriores deste artigo:

- 1ª versão: DL n.º 157/2006, de 08 de Agosto
- 2ª versão: DL n.º 306/2009, de 23 de Outubro

Artigo 7.º

Denúncia para demolição

1 - A denúncia do contrato pelo senhorio, nos termos da alínea b) do artigo 1101.º do Código Civil, pode ocorrer quando a demolição:

a) Seja ordenada nos termos do n.º 3 do artigo 89.º do regime jurídico da urbanização e da edificação ou do artigo 57.º do regime jurídico da reabilitação urbana;

b) Seja necessária por força da degradação do prédio, a atestar pelo município;

c) Resulte de plano de ordenamento do território aplicável, nomeadamente de plano de pormenor de reabilitação urbana.

2 - Nas situações previstas no número anterior, o senhorio está obrigado ao pagamento da

indemnização prevista na alínea a) do n.º 1 do artigo anterior, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

3 - Nas situações previstas nas alíneas a) e b) do n.º 1, o senhorio não está obrigado ao pagamento da indemnização prevista no número anterior, quando a ordem ou a necessidade de demolição não resulte de ação ou omissão culposa da sua parte.

Contém as alterações introduzidas pelos seguintes diplomas:

- DL n.º 306/2009, de 23 de Outubro
- Lei n.º 30/2012, de 14 de Agosto
- Lei n.º 79/2014, de 19 de Dezembro

Versões anteriores deste artigo:

- 1ª versão: DL n.º 157/2006, de 08 de Agosto
- 2ª versão: DL n.º 306/2009, de 23 de Outubro
- 3ª versão: Lei n.º 30/2012, de 14 de Agosto

Artigo 8.º

Efetivação da denúncia

1 - A denúncia do contrato é feita mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a seis meses sobre a data pretendida para a desocupação e da qual conste, de forma expressa e sob pena de ineficácia, o fundamento da denúncia.

2 - A comunicação referida no número anterior é acompanhada, sob pena de ineficácia da denúncia:

a) De comprovativo de que foi iniciado, junto da entidade competente, procedimento de controlo prévio da operação urbanística a efetuar no locado; e

b) De termo de responsabilidade do técnico autor do projeto legalmente habilitado que ateste que a operação urbanística a realizar constitui uma obra de remodelação ou restauro profundos ou uma obra de demolição, nos termos previstos no n.º 1 do artigo 4.º ou no n.º 1 do artigo anterior, bem como as razões pelas quais a execução da obra obriga à desocupação do locado.

3 - A denúncia a que se referem os números anteriores é confirmada, sob pena de ineficácia, mediante comunicação ao arrendatário, acompanhada de:

a) Alvará de licença de obras ou título da comunicação prévia;

b) Documento emitido pela câmara municipal que ateste que a operação urbanística a realizar no locado constitui uma obra de alteração, ampliação ou reconstrução, sujeita a controlo prévio, ou que constitui uma obra de demolição relativamente à qual se verifica um dos pressupostos previstos no n.º 1 do artigo 7.º, quando tal não resulte do documento referido na alínea anterior.

4 - No caso previsto no número anterior, a desocupação tem lugar no prazo de 15 dias contados da receção da confirmação, salvo se não se encontrar decorrido o prazo previsto no n.º 1, caso em que a desocupação tem lugar até ao termo do último prazo.

5 - A indemnização devida pela denúncia deve ser paga no momento da entrega do locado, sob pena de ineficácia da denúncia.

6 - (Revogado.)

7 - Nas operações de reabilitação urbana, no âmbito do respetivo regime, o documento a que se refere a alínea b) do n.º 3 é substituído por certidão emitida pela entidade gestora da operação de reabilitação urbana.

Contém as alterações introduzidas pelos seguintes diplomas:

- DL n.º 306/2009, de 23 de Outubro
- Lei n.º 30/2012, de 14 de Agosto
- Lei n.º 79/2014, de 19 de Dezembro

Versões anteriores deste artigo:

- 1ª versão: DL n.º 157/2006, de 08 de Agosto
- 2ª versão: DL n.º 306/2009, de 23 de Outubro
- 3ª versão: Lei n.º 30/2012, de 14 de Agosto

Artigo 9.º

Suspensão

(Revogado.)

Contém as alterações introduzidas pelos seguintes diplomas:

- DL n.º 306/2009, de 23 de Outubro
- Lei n.º 30/2012, de 14 de Agosto

Versões anteriores deste artigo:

- 1ª versão: DL n.º 157/2006, de 08 de Agosto
- 2ª versão: DL n.º 306/2009, de 23 de Outubro

Artigo 10.º

Efetivação da suspensão

(Revogado.)

Contém as alterações introduzidas pelos seguintes diplomas:

Versões anteriores deste artigo:

- 1ª versão: DL n.º 157/2006, de 08 de Agosto

- DL n.º 306/2009, de 23 de Outubro
- Lei n.º 30/2012, de 14 de Agosto

- 2ª versão: DL n.º 306/2009, de 23 de Outubro

Artigo 11.º

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 do município ou da entidade gestora da operação de reabilitação urbana

Artigo 12.º

Âmbito

O disposto na presente subsecção aplica-se às obras coercivas executadas em prédios total ou parcialmente arrendados:

- a) Pelo município, nos termos do regime jurídico da urbanização e da edificação;
- b) Pelo município ou pela entidade gestora da operação de reabilitação urbana, nos termos do regime jurídico da reabilitação urbana.

Contém as alterações introduzidas pelos seguintes diplomas:

- Lei n.º 30/2012, de 14 de Agosto

Versões anteriores deste artigo:

- 1ª versão: DL n.º 157/2006, de 08 de Agosto

Artigo 13.º

Poderes do município e da entidade gestora da operação de reabilitação urbana

Para os efeitos previstos no artigo anterior, a entidade promotora das obras coercivas pode 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.

Contém as alterações introduzidas pelos seguintes diplomas:

- Lei n.º 30/2012, de 14 de Agosto

Versões anteriores deste artigo:

- 1ª versão: DL n.º 157/2006, de 08 de Agosto

Artigo 14.º

Orçamento

- 1 - O início das obras é precedido da elaboração de um orçamento do respetivo custo, a comunicar ao senhorio, por escrito.
- 2 - O valor a suportar é acrescido do custo dos trabalhos a mais, decorrentes de circunstâncias imprevisíveis à data da elaboração do orçamento, que se mostrem indispensáveis para a conclusão da obra, com o limite estabelecido no n.º 3 do artigo 370.º do Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 278/2009, de 2 de Outubro.

Contém as alterações introduzidas pelos seguintes diplomas:

- Lei n.º 30/2012, de 14 de Agosto

Versões anteriores deste artigo:

- 1ª versão: DL n.º 157/2006, de 08 de Agosto

Artigo 15.º

Realojamento ou indemnização

- 1 - A entidade promotora das obras coercivas não pode proceder ao despejo administrativo sem assegurar simultaneamente o realojamento temporário dos arrendatários existentes, sendo aplicável o disposto nos n.os 3 a 5 do artigo 6.º
- 2 - Durante o realojamento mantém-se a obrigação de pagamento da renda, havendo lugar ao seu depósito, nos termos do artigo 19.º
- 3 - No caso de arrendamento não habitacional, não sendo possível o realojamento ou não concordando o arrendatário com as condições oferecidas, a entidade promotora das obras coercivas indemniza o arrendatário nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 6.º, tendo o direito de arrendar o local após as obras, nos termos do artigo 20.º, para se ressarcir do valor da indemnização paga.

Contém as alterações introduzidas pelos seguintes diplomas:

- Lei n.º 30/2012, de 14 de Agosto

Versões anteriores deste artigo:

- 1ª versão: DL n.º 157/2006, de 08 de Agosto

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 respetiva 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

A entidade promotora das obras coercivas comunica ao arrendatário o fim das obras, devendo o arrendatário reocupar o localo no prazo de três meses, salvo justo impedimento, sob pena de caducidade do contrato de arrendamento.

Contém as alterações introduzidas pelos seguintes diplomas:

- Lei n.º 30/2012, de 14 de Agosto

Versões anteriores deste artigo:

- 1ª versão: DL n.º 157/2006, de 08 de Agosto

Artigo 18.º

Compensação

- 1 - O ressarcimento do custo das obras coercivas, nos termos do artigo 14.º, e, sendo caso disso, do realojamento temporário dos arrendatários existentes, é feito através do recebimento das rendas.
- 2 - Quando o senhorio o requeira, demonstrando que as rendas são indispensáveis para o sustento do seu agregado familiar ou para a sustentabilidade económica da pessoa coletiva, a entidade promotora das obras coercivas pode autorizar o levantamento de 50 % do valor dos depósitos da renda vigente aquando do início das obras, acrescida das atualizações ordinárias anuais, revertendo o restante para a entidade promotora das obras coercivas.
- 3 - A autorização referida no número anterior é emitida no prazo de 10 dias após a apresentação do requerimento, acompanhado dos elementos de prova necessários.

Contém as alterações introduzidas pelos seguintes diplomas:

- Lei n.º 30/2012, de 14 de Agosto

Versões anteriores deste artigo:

- 1ª versão: DL n.º 157/2006, de 08 de Agosto

Artigo 19.º

Depósito das rendas

- 1 - O arrendatário deposita a renda, nos termos dos artigos 17.º e seguintes do NRAU, enquanto a entidade promotora das obras coercivas não se encontrar totalmente ressarcida.
- 2 - No prazo de 10 dias após o ressarcimento integral, a entidade promotora das obras coercivas notifica os arrendatários da cessação do dever de depositar a renda.

Contém as alterações introduzidas pelos seguintes diplomas:

- Lei n.º 30/2012, de 14 de Agosto

Versões anteriores deste artigo:

- 1ª versão: DL n.º 157/2006, de 08 de Agosto

Artigo 20.º

Arrendamento pela entidade promotora das obras coercivas

- 1 - Sem prejuízo do disposto no n.º 4, existindo fogos devolutos no prédio reabilitado, pode a entidade promotora das obras coercivas arrendá-los, mediante concurso público, pelo prazo de dois anos, renovável nos termos do artigo 1096.º do Código Civil.
- 2 - Existindo arrendamento nos termos do número anterior, o proprietário só tem o direito de se opor à renovação do contrato quando o fim do respetivo prazo se verifique após o ressarcimento integral da entidade promotora das obras coercivas.
- 3 - A renda a praticar nos contratos referidos nos números anteriores é determinada de acordo com os critérios previstos nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 35.º do NRAU.
- 4 - O disposto no n.º 1 não é aplicável se o proprietário arrendar os fogos devolutos, por valor não inferior ao previsto no número anterior, no prazo de quatro meses após a ocupação do prédio pela entidade promotora das obras coercivas ou após a conclusão das obras.
- 5 - 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

Contém as alterações introduzidas pelos seguintes diplomas:

- Lei n.º 30/2012, de 14 de Agosto

Versões anteriores deste artigo:

- 1ª versão: DL n.º 157/2006, de 08 de Agosto

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 número anterior, procede-se da seguinte forma:
- É lavrado auto em que se descrevem os bens, em verbas numeradas, e se mencionam quaisquer ocorrências relevantes;
 - O auto é assinado pelo funcionário que o lavrar e pelo possuidor dos bens, se existir, devendo intervir duas testemunhas quando não for assinado por este último;
 - Ao ato 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;
 - Os bens arrolados ficam depositados à guarda da entidade promotora das obras coercivas e são entregues ao respetivo dono, a requerimento deste, sem prejuízo de só poderem ser repostos no fogo despejando após a conclusão das respetivas obras;
 - 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.
- 4 - O dono dos bens é responsável pelas despesas resultantes do depósito e arrolamento daqueles.

Contém as alterações introduzidas pelos seguintes diplomas:

- Lei n.º 30/2012, de 14 de Agosto

Versões anteriores deste artigo:

- 1ª versão: DL n.º 157/2006, de 08 de Agosto

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 à qual a lei confere esse direito, nomeadamente sociedades de reabilitação urbana, fundos de investimento imobiliário e fundos de pensões.

SECÇÃO III

Regime especial transitório

SUBSECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 23.º

Âmbito de aplicação

- O disposto na presente secção aplica-se apenas aos contratos de arrendamento para habitação celebrados antes da entrada em vigor do RAU, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro.
- Em tudo o não previsto na presente secção aplica-se o disposto na secção anterior.

Contém as alterações introduzidas pelos seguintes diplomas:

- Lei n.º 30/2012, de 14 de Agosto

Versões anteriores deste artigo:

- 1ª versão: DL n.º 157/2006, de 08 de Agosto

SUBSECÇÃO II

Iniciativa do senhorio

Artigo 24.º

Denúncia para demolição

- A faculdade de denúncia para demolição rege-se pelo disposto no artigo 7.º, sem prejuízo do disposto no artigo seguinte.
- (Revogado.)

Contém as alterações introduzidas pelos seguintes diplomas:

- DL n.º 306/2009, de 23 de Outubro
- Lei n.º 79/2014, de 19 de Dezembro

Versões anteriores deste artigo:

- 1ª versão: DL n.º 157/2006, de 08 de Agosto
- 2ª versão: Lei n.º 30/2012, de 14 de Agosto

Artigo 25.º

Denúncia do contrato com arrendatário com idade igual ou superior a 65 anos ou com deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60 /prct.

- A denúncia do contrato de duração indeterminada para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos, nos termos da alínea b) do artigo 1101.º do Código Civil, quando o arrendatário tiver idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 /prct., obriga o senhorio, na falta de acordo entre as partes, a garantir o realojamento do arrendatário em condições análogas às que este já detinha, nos termos previstos nos n.os 3 a 5 do artigo 6.º, devendo o local a tal destinado encontrar-se em estado de conservação médio ou superior.
- Para efeitos do disposto no número anterior, na comunicação a que se refere o n.º 1 do artigo 8.º, o senhorio indica o local destinado ao realojamento e a respetiva renda propostos, bem como o prazo legalmente previsto para a resposta e a consequência prevista no n.º 7 para a falta de

resposta.

3 - No prazo de 30 dias a contar da receção da comunicação prevista no n.º 1 do artigo 8.º, o arrendatário pode optar pelo realojamento, nos termos do presente artigo, ou pelo recebimento de indemnização nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 6.º e do n.º 5 do artigo 8.º

4 - Se o arrendatário optar pelo realojamento, deve ainda na sua resposta, sendo caso disso, invocar que o rendimento anual bruto corrigido (RABC) do seu agregado familiar é inferior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais (RMNA), sendo aplicável o disposto no artigo 32.º do NRAU.

5 - Caso o arrendatário invoque e comprove que o RABC do seu agregado familiar é inferior a cinco RMNA, o senhorio pode ainda, no prazo de 10 dias a contar da receção da resposta a que se refere o número anterior, comunicar ao arrendatário que, em alternativa à denúncia do contrato, quando esta tenha por fundamento a realização de obra de remodelação ou restauro profundos, opta por suspender a execução desse contrato pelo período necessário à execução das obras, ficando obrigado a garantir o realojamento do arrendatário durante esse período, nos termos previstos no artigo seguinte.

6 - Na comunicação a que se refere o número anterior, o senhorio informa o arrendatário:

- a) Do local e das condições do realojamento fornecido;
- b) Da data de início e duração previsível das obras;
- c) Da data para a entrega da chave do local de realojamento temporário e para a desocupação do locado.

7 - A falta de resposta do arrendatário no prazo previsto no n.º 3 vale como opção pelo realojamento e aceitação do local a tal destinado e renda propostos pelo senhorio.

8 - No caso de haver lugar ao realojamento nos termos do n.º 1, deve ser celebrado novo contrato de arrendamento no prazo de 30 dias, a contar da receção pelo senhorio da resposta do arrendatário a que se refere o n.º 3 ou, verificando-se o disposto no n.º 7, do termo do prazo a que se refere o n.º 3, sob pena de ineficácia da denúncia do contrato primitivo.

9 - O novo contrato de arrendamento é celebrado por duração indeterminada, nos termos e condições previstos no n.º 1, não sendo aplicável o disposto na alínea c) do artigo 1101.º do Código Civil.

10 - À renda a pagar pelo novo contrato de arrendamento é aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 35.º do NRAU ou, tratando-se de arrendatário cujo agregado familiar tenha RABC inferior a cinco RMNA, nos n.os 7, 9 e 10 do artigo 36.º do NRAU.

11 - A morte do arrendatário realojado é causa de caducidade do contrato de arrendamento referido no número anterior, devendo o locado ser restituído no prazo de seis meses a contar do decesso.

12 - A obrigação de realojamento prevista nos números anteriores existe somente quando o arrendatário tenha no locado a sua residência permanente ou quando a falta de residência permanente for devida a caso de força maior ou doença.

Contém as alterações introduzidas pelos seguintes diplomas:

- DL n.º 306/2009, de 23 de Outubro
- Lei n.º 30/2012, de 14 de Agosto
- Lei n.º 79/2014, de 19 de Dezembro

Versões anteriores deste artigo:

- 1ª versão: DL n.º 157/2006, de 08 de Agosto
- 2ª versão: DL n.º 306/2009, de 23 de Outubro
- 3ª versão: Lei n.º 30/2012, de 14 de Agosto

Artigo 26.º

Suspensão do contrato para remodelação ou restauro

1 - Se optar pela suspensão da execução do contrato nos termos do n.º 5 do artigo anterior, o senhorio fica obrigado a garantir o realojamento do arrendatário durante esse período, aplicando-se o disposto no n.º 1 do artigo anterior quanto às condições do realojamento ou, se for caso disso, no artigo 73.º do regime jurídico da reabilitação urbana.

2 - Sem prejuízo da manutenção da obrigação de pagamento da renda, o contrato de arrendamento suspende-se no momento da desocupação do locado pelo arrendatário.

3 - O senhorio comunica ao arrendatário a conclusão das obras, devendo o arrendatário reocupar o locado no prazo de três meses, salvo justo impedimento, sob pena de caducidade do contrato de arrendamento.

4 - À desocupação do locado em consequência da suspensão da execução do contrato nos termos dos números anteriores é aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 15.º-A a 15.º-S do NRAU.

5 - Para efeitos do disposto no número anterior, o requerimento de despejo a que se refere o artigo 15.º-B do NRAU deve ser acompanhado da comunicação prevista nos n.os 5 e 6 do artigo anterior.

Contém as alterações introduzidas pelos seguintes diplomas:

- DL n.º 306/2009, de 23 de Outubro
- Lei n.º 30/2012, de 14 de Agosto

Versões anteriores deste artigo:

- 1ª versão: DL n.º 157/2006, de 08 de Agosto
- 2ª versão: DL n.º 306/2009, de 23 de Outubro

Artigo 27.º

Atualização da renda

(Revogado.)

Contém as alterações introduzidas pelos seguintes diplomas:

- Rectif. n.º 68/2006, de 03 de Outubro
- DL n.º 306/2009, de 23 de Outubro
- Lei n.º 30/2012, de 14 de Agosto

Versões anteriores deste artigo:

- 1ª versão: DL n.º 157/2006, de 08 de Agosto
- 2ª versão: Rectif. n.º 68/2006, de 03 de Outubro
- 3ª versão: DL n.º 306/2009, de 23 de Outubro

SUBSECÇÃO III

Iniciativa do município

Artigo 28.º**Atualização da renda**

(Revogado.)

Contém as alterações introduzidas pelos seguintes diplomas:

- Lei n.º 30/2012, de 14 de Agosto

Versões anteriores deste artigo:

- 1ª versão: DL n.º 157/2006, de 08 de Agosto

SUBSECÇÃO IV

Iniciativa do arrendatário

DIVISÃO I

Âmbito de aplicação

Artigo 29.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 atuação ilícita do arrendatário.

DIVISÃO II

Manutenção do arrendamento

Artigo 30.º**Atuação do arrendatário**

- 1 - Quando ao locado tenha sido atribuído nível de conservação mau ou péssimo, nos termos definidos em diploma próprio, o arrendatário pode intimar o senhorio à realização das obras necessárias à obtenção de um nível médio ou superior.
- 2 - Se o senhorio, sendo a tal intimado, não iniciar as obras dentro do prazo de seis meses ou declarar não o pretende 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 decisão sobre a atribuição de apoio à reabilitação do prédio.
- 4 - A intimação para obras e a declaração de não pretender realizá-las só são eficazes quando efetuadas por escrito.

Contém as alterações introduzidas pelos seguintes diplomas:

- Lei n.º 30/2012, de 14 de Agosto

Versões anteriores deste artigo:

- 1ª versão: DL n.º 157/2006, de 08 de Agosto

Artigo 31.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 ter suspenso a execução de obras anteriormente iniciadas e não as ter retomado no prazo de 90 dias a contar da suspensão, desde que o arrendatário tenha posteriormente intimado o senhorio a retomá-las 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 em prédio não sujeito a propriedade horizontal, 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 definidos em diploma próprio.

5 - Encontrando-se o edifício constituído em propriedade horizontal, o arrendatário pode substituir-se ao senhorio na execução de obras nas partes comuns, determinadas pela assembleia de condóminos ou impostas nos termos previstos no artigo 89.º do regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, e no artigo 55.º do regime jurídico da reabilitação urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro.

Contém as alterações introduzidas pelos seguintes diplomas:

- Lei n.º 30/2012, de 14 de Agosto

Versões anteriores deste artigo:

- 1ª versão: DL n.º 157/2006, de 08 de Agosto

Artigo 32.º **Procedimento**

1 - O início das obras pelo arrendatário depende de prévia comunicação dessa intenção ao senhorio.

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

Contém as alterações introduzidas pelos seguintes diplomas:

- Lei n.º 30/2012, de 14 de Agosto

Versões anteriores deste artigo:

- 1ª versão: DL n.º 157/2006, de 08 de Agosto

Artigo 33.º **Compensação**

1 - O arrendatário que efetue obras no locado compensa o valor despendido com as obras com o valor da renda, a partir do início daquelas.

2 - O valor das obras a ter em conta para efeitos de compensação é o correspondente às despesas efetuadas e orçamentadas e respetivos juros, acrescidos de 5 % destinados a despesas de administração.

3 - Cessando, por qualquer causa, o contrato de arrendamento antes do ressarcimento completo do arrendatário, este tem o direito de receber o valor em falta.

4 - Durante o período de duração da compensação, o senhorio tem o direito de receber o valor correspondente a 50 % da renda vigente aquando do início das obras, acrescida das atualizações ordinárias anuais.

Contém as alterações introduzidas pelos seguintes diplomas:

- Lei n.º 30/2012, de 14 de Agosto

Versões anteriores deste artigo:

- 1ª versão: DL n.º 157/2006, de 08 de Agosto

Artigo 34.º **Compensação e valor da renda** (Revogado.)

Contém as alterações introduzidas pelos seguintes diplomas:

- Lei n.º 30/2012, de 14 de Agosto

Versões anteriores deste artigo:

- 1ª versão: DL n.º 157/2006, de 08 de Agosto

DIVISÃO III **Aquisição do locado pelo arrendatário**

Artigo 35.º **Legitimidade** (Revogado.)

Contém as alterações introduzidas pelos seguintes diplomas:

- Lei n.º 30/2012, de 14 de Agosto

Versões anteriores deste artigo:

- 1ª versão: DL n.º 157/2006, de 08 de Agosto

Artigo 36.º **Ação de aquisição** (Revogado.)

Contém as alterações introduzidas pelos seguintes diplomas:

- Lei n.º 30/2012, de 14 de Agosto

Versões anteriores deste artigo:

- 1ª versão: DL n.º 157/2006, de 08 de Agosto

Artigo 37.º

Legitimidade passiva

(Revogado.)

Contém as alterações introduzidas pelos seguintes diplomas:

- Lei n.º 30/2012, de 14 de Agosto

Versões anteriores deste artigo:

- 1ª versão: DL n.º 157/2006, de 08 de Agosto

Artigo 38.º**Valor da aquisição**

(Revogado.)

Contém as alterações introduzidas pelos seguintes diplomas:

- Lei n.º 30/2012, de 14 de Agosto

Versões anteriores deste artigo:

- 1ª versão: DL n.º 157/2006, de 08 de Agosto

Artigo 39.º**Obrigaçãõ de reabilitaçãõ e manutençãõ**

(Revogado.)

Contém as alterações introduzidas pelos seguintes diplomas:

- Lei n.º 30/2012, de 14 de Agosto

Versões anteriores deste artigo:

- 1ª versão: DL n.º 157/2006, de 08 de Agosto

Artigo 40.º**Reversãõ**

(Revogado.)

Contém as alterações introduzidas pelos seguintes diplomas:

- Lei n.º 30/2012, de 14 de Agosto

Versões anteriores deste artigo:

- 1ª versão: DL n.º 157/2006, de 08 de Agosto

Artigo 41.º**Registo predial**

(Revogado.)

Contém as alterações introduzidas pelos seguintes diplomas:

- Lei n.º 30/2012, de 14 de Agosto

Versões anteriores deste artigo:

- 1ª versão: DL n.º 157/2006, de 08 de Agosto

Artigo 42.º**Prédios constituídos em propriedade horizontal**

(Revogado.)

Contém as alterações introduzidas pelos seguintes diplomas:

- Lei n.º 30/2012, de 14 de Agosto

Versões anteriores deste artigo:

- 1ª versão: DL n.º 157/2006, de 08 de Agosto

Artigo 43.º**Prédios não constituídos em propriedade horizontal**

(Revogado.)

Contém as alterações introduzidas pelos seguintes diplomas:

- Lei n.º 30/2012, de 14 de Agosto

Versões anteriores deste artigo:

- 1ª versão: DL n.º 157/2006, de 08 de Agosto

Artigo 44.º**Aquisiçãõ de outras frações**

(Revogado.)

Contém as alterações introduzidas pelos seguintes diplomas:

- Lei n.º 30/2012, de 14 de Agosto

Versões anteriores deste artigo:

- 1ª versão: DL n.º 157/2006, de 08 de Agosto

SECÇÃO IV

Disposições sancionatórias

Artigo 45.º

Responsabilidade contraordenacional

- 1 - Sem prejuízo da responsabilidade civil, criminal ou disciplinar, são puníveis como contraordenação as falsas declarações dos técnicos autores de projetos no termo de responsabilidade previsto na alínea a) do n.º 2 do artigo 8.º
- 2 - A contraordenação prevista no número anterior é punível com coima de (euro) 3000 a (euro) 200 000.
- 3 - A negligência é punível, sendo os limites mínimos e máximos das coimas reduzidos para metade.
- 4 - A tentativa é punível com a coima aplicável à contraordenação consumada, especialmente atenuada.
- 5 - Consoante a gravidade da contraordenação e a culpa do agente, pode ser aplicada, simultaneamente com a coima, a sanção acessória de interdição do exercício, até ao máximo de quatro anos, da profissão ou atividade conexas com a infração praticada.
- 6 - As sanções previstas nos números anteriores são comunicadas à ordem ou associação profissional respetiva, quando exista.
- 7 - Sem prejuízo das competências atribuídas por lei a outras autoridades policiais e fiscalizadoras, a competência para determinar a instauração dos processos de contraordenação, para designar o instrutor e para aplicar as coimas e as sanções acessórias pertence ao presidente da câmara municipal ou, se houver delegação de competências, aos vereadores.
- 8 - O produto da aplicação das coimas reverte a favor do município, inclusive quando as mesmas sejam cobradas em juízo.

Contém as alterações introduzidas pelos seguintes diplomas:

- Lei n.º 30/2012, de 14 de Agosto

Versões anteriores deste artigo:

- 1ª versão: DL n.º 157/2006, de 08 de Agosto

Artigo 46.º

Responsabilidade criminal

- 1 - As falsas declarações ou informações prestadas no termo de responsabilidade previsto na alínea a) do n.º 2 do artigo 8.º pelos técnicos autores de projetos são puníveis nos termos do artigo 256.º do Código Penal.
- 2 - O disposto no número anterior não prejudica a aplicação do artigo 277.º do Código Penal.

Contém as alterações introduzidas pelos seguintes diplomas:

- Lei n.º 30/2012, de 14 de Agosto

Versões anteriores deste artigo:

- 1ª versão: DL n.º 157/2006, de 08 de Agosto

SECÇÃO V

Disposições finais e transitórias

Artigo 47.º

Comunicações

Às comunicações entre senhorio e arrendatário previstas no presente decreto-lei aplica-se o disposto nos artigos 9.º a 12.º do NRAU.

Artigo 48.º

Alteração ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro

- 1 - O artigo 92.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, passa a ter a seguinte redação:
«Artigo 92.º
Despejo administrativo
1 - ...
2 - ...
3 - ...
4 - ...
5 - Ao despejo de ocupante titular de contrato de arrendamento aplica-se o disposto no Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto.»
- 2 - O prazo previsto no n.º 2 do artigo 71.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, para requerer a emissão do alvará não corre na pendência das ações de aquisição ou denúncia previstas neste decreto-lei.

Artigo 49.º

Norma revogatória

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

Artigo 50.º
Entrada em vigor

O presente decreto-lei entra em vigor no 30.º dia seguinte ao da sua publicação.