GOVERNO DE MACAU

Lei n.º 12/95/M

de 14 de Agosto

Regime do Arrendamento Urbano

A Assembleia Legislativa decreta, nos termos da alínea f) do n.º 1 do artigo 31.º do Estatuto Orgânico de Macau, para valer como lei no território de Macau, o seguinte:

Artigo 1.º

(Aprovação)

É aprovado o Regime do Arrendamento Urbano que faz parte da presente lei.

Artigo 2.º

(Entrada em vigor)

1. O Regime do Arrendamento Urbano entra em vigor no dia 1 de Janeiro de 1996, à excepção do disposto no artigo 21.º que entra imediatamente em vigor.

2. O disposto na alínea b) do artigo 41.º do Regime do Arrendamento Urbano produz efeitos a partir de 1 de Janeiro de 1997.

Artigo 3.º

(Retroactividade)

1. A presente lei é aplicável aos arrendamentos urbanos de pretérito acerca dos quais não haja acção pendente.

2. O disposto no número anterior não afecta a validade dos contratos celebrados antes da vigência desta lei e constantes de título suficiente segundo a lei em vigor à data da celebração.

3. O disposto no n.º 1 deste artigo não obsta a que, relativamente aos arrendamentos de pretérito, independentemente da forma de processo em que se discuta a validade do arrendamento, tanto o senhorio como o arrendatário podem invocar a imputabilidade prevista nos n.ºs 2 e 3 do artigo 21.º do Regime do Arrendamento Urbano.

Artigo 4.º

(Licença de utilização)

1. O disposto no artigo 23.º só é aplicável aos novos contratos de arrendamento que tenham por objecto prédios construídos depois de 31 de Dezembro de 1946.

2. A falta de licença de utilização pode ser suprida por certidão da Conservatória do Registo Predial donde conste a finalidade do prédio.

Artigo 5.º

(Contratos de pretérito)

1. Os arrendamentos urbanos de pretérito não reduzidos à forma legal, que preencham os requisitos de forma da presente lei, consideram-se validamente celebrados.

澳門政府

法律 第12/95/M號

八月十四日

都市不動產租賃制度

按照<<澳門組織章程>>第三十一條第一款f項之規定，立法會制定在澳門地區具有法律效力的條文如下：

第一條

(通過)

通過作為本法律一部分的都市不動產租賃制度。

第二條

(生效)

一. 都市不動產租賃制度於一九九六年一月一日起生效，但不包括立刻生效的第二十一條的規定。

二. 都市不動產租賃制度第四十一條b項的規定於一九九七年一月一日起生效。

第三條

(追溯)

一. 本法律施行於沒有待決之訴的過去都市租賃。

二. 上款的規定不影響本法律生效前所訂立合同的效力，該等合同是載於依據訂立當時施行的法律所規定的充分憑證內。

三. 關於過去的合同，不論租賃效期爭執的程序方式如何，房東及承租人均得提出都市不動產租賃制度第二十一條第二款及第三款所規定的可歸責性。

第四條

(使用准照)

一. 第二十三條的規定只施行於新的租賃合同，而客體為一九四六年十二月三十一日後興建的房屋。

二. 使用准照的缺乏，得由載有房屋用途的物業登記局證明書彌補。

第五條

(過去的合同)

一. 因缺乏形式要件而沒有法定形式的過去都市租賃，若符合本法律的形式要件，視為有效簽訂。

2. Os arrendamentos urbanos de pretérito que se tenham mantido, não obstante a falta de forma legal, podem ser provados por qualquer modo, quando se demonstre que a falta é imputável ao senhorio ou ao arrendatário.

3. Consideram-se válidas, com a publicação e nos termos desta lei, as cláusulas dos arrendamentos urbanos de pretérito que tenham por objecto o prazo contratual e o mecanismo de actualização da renda contrárias à legislação anterior, desde que o não sejam em relação ao Regime do Arrendamento Urbano.

Artigo 6.º

(Rendas fixadas em dólares de Hong Kong)

O disposto no artigo 31.º do Regime do Arrendamento Urbano não prejudica a validade das cláusulas dos arrendamentos urbanos de pretérito que tenham fixado o montante das rendas em dólares de Hong Kong.

Artigo 7.º

(Revogação)

É revogada, a partir de 1 de Janeiro de 1996, a legislação anterior relativa às matérias reguladas no Regime do Arrendamento Urbano, designadamente:

- a) O Decreto n.º 43 525, de 7 de Março de 1961;
- b) O Decreto n.º 36 909, de 11 de Junho de 1948;
- c) O Decreto n.º 37 647, de 12 de Dezembro de 1949;
- d) O artigo 977.º do Código de Processo Civil.

Aprovada em 6 de Julho de 1995.

A Presidente da Assembleia Legislativa, *Anabela Sales Ritchie*.

Promulgada em 25 de Julho de 1995.

Publique-se.

O Governador, *Vasco Rocha Vieira*.

REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO

CAPÍTULO I

Do arrendamento urbano em geral

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

(Âmbito de aplicação)

1. A presente lei tem por objecto a regulamentação do arrendamento urbano.

2. Em tudo o que não estiver em oposição com o disposto na presente lei, aplica-se o regime geral da locação.

二. 倘過去的租賃維持，即使缺乏法定形式，當顯示缺乏歸責於房東或承租人時，得以任何方式證明。

三. 客體為合同期限及調整租金機制的過去都市租賃條款，違反昔日法例但不違反都市不動產租賃制度者，隨著本法律的規定及公布，視為有效。

第六條
(以港幣訂定的租金)

都市不動產租賃制度第三十一條的規定并不損害以港幣訂定租金的過去都市租賃條款的效力。

第七條
(廢止)

由一九九六年一月一日起廢止關於都市不動產租賃制度管制事宜的昔日法例，特別是：

- a) 一九六一年三月七日第43525號命令；
- b) 一九四八年六月十一日第36909號命令；
- c) 一九四九年十二月十二日第37647號命令；
- d) 民事訴訟法典第九七七條。

一九九五年七月六日通過

澳門立法會主席 林綺濤

一九九五年七月二十五日頒佈

著頒行

總督 韋奇立

都市不動產租賃制度

第一章

一般的都市不動產租賃

第一節

一般規定

第一條
(適用範圍)

一. 都市不動產的租賃，由本法律規範。

二. 所有不違反本法律規定的情況，均適用租賃的一般制度。

Artigo 2.º

(Situações especiais)

1. Exceptuam-se do âmbito de aplicação desta lei:
 - a) Os arrendamentos para fins especiais transitórios;
 - b) Os arrendamentos sujeitos a legislação especial.
2. Aos arrendamentos previstos no número anterior aplica-se o regime geral da locação e as disposições desta lei que, pela sua natureza, sejam compatíveis com o regime destes arrendamentos.

Artigo 3.º

(Arrendamento urbano)

Arrendamento urbano é o contrato pelo qual uma das partes concede à outra o gozo temporário de um prédio urbano, no todo ou em parte, mediante retribuição.

Artigo 4.º

(Arrendamentos mistos)

1. Envolvendo o contrato uma parte urbana e uma parte rústica, só se considera como urbano o arrendamento se a parte urbana for de valor superior à rústica.
2. Para os efeitos do número anterior atender-se-á à renda que os contraentes tiverem atribuído a cada uma das partes, procedendo-se, na falta de discriminação, à avaliação.

Artigo 5.º

(O arrendamento como acto de administração)

1. O arrendamento constitui para o senhorio um acto de administração ordinária, excepto quando for celebrado por prazo superior a seis anos.
2. O contrato de arrendamento de prédio indiviso, por prazo superior a seis anos feito pelo consorte ou consortes administradores, é anulável quando os restantes comproprietários não manifestarem o seu assentimento antes ou depois do contrato.
3. À legitimidade do consorte ou consortes administradores para dar de arrendamento por prazo inferior a seis anos, aplica-se o regime da propriedade, no que diz respeito à administração da coisa.
4. O assentimento deve ser prestado pela forma a que estiver sujeito o contrato de arrendamento.

Artigo 6.º

(Fim do contrato)

1. O arrendamento urbano pode ter como fim a habitação, a actividade comercial ou industrial, o exercício de profissão liberal ou outra aplicação lícita do prédio.

**第二條
(特別情況)**

- 一. 本法律的適用範圍并不包括:
 - a) 特別目的的臨時租賃;
 - b) 受特別法例管制的租賃。

二. 對於上款所規定的租賃,適用租賃的一般制度及本法律的規定,此等規定基於其性質是符合該等租賃的制度者。

**第三條
(都市不動產租賃)**

都市不動產租賃是一項合同,合同的一方是以有償方式將都市房屋的全部或局部給予另一方暫時享用。

**第四條
(混合式不動產租賃)**

- 一. 只當合同涉及部分為都市房屋及農用房屋,且都市房屋部分的價值高於農用者時,方可視為都市不動產的租賃。
- 二. 為著上款的效力,將考慮立約人對每一部分所訂定的租金,而在欠缺說明時則進行評估。

**第五條
(租賃視同管理行為)**

- 一. 租賃對房東構成一項平常管理行為,但倘所訂立期限超過六年時則例外。
- 二. 當其餘共同所有人在簽立合同之前或後沒有表明同意時,由一名或以上共同管理人對不可分割的房屋所作出的為期超過六年的租賃合同則可撤銷。
- 三. 對於由一名或以上共同管理人出租為期少於六年期限的正當性,適用共所有權制度關於物之管理的部分。
- 四. 同意必須以管制租賃合同的方式提出。

**第六條
(合同的目的)**

- 一. 都市不動產的租賃,得用作居住,商業或工業活動,從事自由職業,或作房屋的其他合法用途。

2. Na falta de estipulação, o arrendatário pode utilizar o prédio para o fim a que o mesmo se destina; não sendo possível proceder à determinação deste, para o fim a que esteve afecto durante a utilização anterior ou, quando não for possível determiná-lo, para qualquer fim lícito.

Artigo 7.º

(Pluralidade de fins)

1. Se um ou mais prédios forem arrendados para fins diferentes, sem subordinação de uns a outros, observa-se, relativamente a cada um deles, o regime respectivo.

2. As causas de nulidade, anulabilidade ou resolução que respeitam a um dos fins não afectam a parte restante do arrendamento, excepto se do contrato ou das circunstâncias que o acompanham não resultar a discriminação dos prédios ou partes do prédio correspondentes às várias finalidades, ou estas forem solidárias entre si.

3. Se, porém, um dos fins for principal e os outros subordinados, prevalecerá o regime correspondente ao fim principal; os outros regimes só são aplicáveis na medida em que não contrariem o primeiro e a aplicação deles se não mostre incompatível com o fim principal.

Artigo 8.º

(Cessão de exploração de estabelecimento)

1. Não é havido como arrendamento de prédio urbano o contrato pelo qual alguém transfere temporária e onerosamente para outrem, juntamente com o gozo do prédio, a exploração de um estabelecimento comercial ou industrial nele instalado.

2. Se, porém, ocorrer alguma das circunstâncias previstas no n.º 2 do artigo 109.º, o contrato passa a ser havido como arrendamento do prédio.

3. A cessão de exploração prevista no n.º 1 deste artigo não carece de autorização do senhorio, devendo, no entanto, ser-lhe comunicada no prazo de quinze dias, sob pena de ineficácia.

SECÇÃO II

Obrigações do senhorio

Artigo 9.º

(Obrigações do senhorio)

São obrigações do senhorio:

- a) Entregar ao arrendatário o prédio arrendado;
- b) Assegurar-lhe o gozo deste para os fins a que o prédio se destina.

Artigo 10.º

(Vício do prédio arrendado)

Quando o prédio arrendado apresentar vício que lhe não permita realizar cabalmente o fim a que é destinado ou carecer de

二. 當無明文訂定時, 承租人可將房屋按其原定用途使用; 當不能確定該用途時, 則按以前使用時所指定的用途, 或又當不能確定該用途時, 則作任何合法用途。

第七條 (多項目的)

一. 當一間或以上的房屋的租賃, 用作不同用途而彼此間沒有從屬性時, 則有關制度適用於每一部分。

二. 與其中一項目的有關的無效, 可撤銷或解除的因素, 不影響租賃的其他部分, 但倘合同或有關情況引致不能識別各項用途的相應房屋或部分房屋, 又或這些用途間有連帶性質者不在此限。

三. 但倘以其中一項用途為主, 而其他為附屬時, 則採用為主者的相應制度; 其他制度只在不違反為主者時, 方可採用, 而其施行須不抵觸主要目的。

第八條 (場所經營的讓與)

一. 凡將在都市房屋內設置的商業或工業場所的經營, 連同房屋的享用, 透過合同暫時移轉及以有償方式移轉給他人者, 則該合同不能視為都市房屋的租賃。

二. 但是若出現第一百零九條第二款所指的任何情況, 則合同成為都市房屋的租賃。

三. 本條第一款所規定經營的轉讓不需房東許可, 但須在十五天內通知房東, 否則不產生法律效力。

第二節 房東的義務

第九條 (房東的義務)

房東的義務是:

- a) 交付租賃房屋與承租人;
- b) 確保承租人享用房屋所屬用途。

第十條 (租用房屋的缺點)

當租用的房屋呈現缺點而不容完全實現有關用途, 又或欠缺為此用途所必需或經房東所保證的素質時, 則下列情況視

qualidades necessárias a esse fim ou asseguradas pelo senhorio, considera-se o contrato não cumprido:

- a) Se o defeito datar, pelo menos, do momento da entrega e o senhorio não provar que o desconhecia sem culpa;
- b) Se o defeito surgir posteriormente à entrega, por culpa do senhorio.

Artigo 11.º

(Casos de irresponsabilidade do senhorio)

O disposto no artigo anterior não é aplicável:

- a) Se o arrendatário conhecia o defeito quando celebrou o contrato ou recebeu o prédio;
- b) Se o defeito já existia ao tempo da celebração do contrato e era facilmente reconhecível, a não ser que o senhorio tenha assegurado a sua inexistência ou usado de dolo para o ocultar;
- c) Se o defeito for da responsabilidade do arrendatário;
- d) Se este não avisou do defeito o senhorio, como lhe cumpria.

Artigo 12.º

(Ilegitimidade do senhorio ou deficiência do seu direito)

1. São aplicáveis as disposições dos dois artigos anteriores:

- a) Se o senhorio não tiver a faculdade de proporcionar a outrem o gozo do prédio arrendado;
- b) Se o seu direito não for de propriedade ou estiver sujeito a algum ónus ou limitação que exceda os limites normais inerentes a este direito;
- c) Se o direito do senhorio não possuir os atributos que ele assegurou ou estes atributos cessarem posteriormente por culpa dele.

2. As circunstâncias descritas no número antecedente só importam a falta de cumprimento do contrato quando determinarem a privação, definitiva ou temporária, do gozo do prédio ou a diminuição dele por parte do arrendatário.

3. O disposto na alínea b) do n.º 1 não prejudica a legitimidade do promitente-comprador para dar de arrendamento, tendo havido tradição do prédio e pagamento integral do preço.

Artigo 13.º

(Anulabilidade por erro ou dolo)

O disposto nos artigos 10.º e 12.º não obsta à anulação do contrato por erro ou dolo, nos termos gerais.

Artigo 14.º

(Reparações ou outras despesas urgentes)

1. Se o senhorio estiver em mora quanto à obrigação de fazer reparações ou outras despesas e umas ou outras, pela sua urgência, se não compadecerem com as delongas do procedimento ju-

re não cumprir:

- a) 倘缺點最低限度在交付時已存在，且房東無証實在無過錯下而不知情者；
- b) 倘缺點因房東的過錯而在交付後出現者。

第十一條

(房東不需負責的情況)

上條規定不適用於下列情況:

- a) 若承租人於訂立合同時或接收房屋時，已得悉缺點；
- b) 倘缺點在訂立合同時已存在，且易於察覺，但房東確保缺點的不存在或故意隱瞞者不在此限；
- c) 倘缺點屬承租人的責任；
- d) 倘承租人不盡本分將缺點通知房東。

第十二條

(房東的不正當性或其權利的不完整)

一. 以上兩條規定適用於:

- a) 倘房東缺乏提供租用房屋給與對方享用的能力；
- b) 倘房東的權利非屬所有權或受限於若干負擔或限制而超越該權利當然的正常限制者；
- c) 倘房東不擁有所確保的權能或該項權能因其過錯以致後來終止者。

二. 上款所列明的情況，導致確定性或臨時性剝奪承租人对房屋的享用或減低享用時，方視作不遵守合同。

三. 倘房屋已交付及已按價格全部支付時，第一款b項的規定不妨礙預約買受人出租的正當性。

第十三條

(因錯誤或欺詐的可撤銷性)

第十條及第十二條的規定，不妨礙因錯誤或欺詐而按一般規定撤銷合同。

第十四條

(維修或其他緊急開支)

一. 倘房東遲延履行維修或其他開支的義務，而兩者基於

dicial, tem o arrendatário a possibilidade de fazê-las extrajudicialmente, com direito ao seu reembolso.

2. Quando a urgência não consinta qualquer dilação, o arrendatário pode fazer as reparações ou despesas, também com direito a reembolso, independentemente de mora do senhorio, contanto que o avise ao mesmo tempo.

Artigo 15.º

(Actos que impedem ou diminuem o gozo da coisa)

1. Não obstante convenção em contrário, o senhorio não pode praticar actos que impeçam ou diminuam o gozo do prédio pelo arrendatário, com excepção dos que a lei ou os usos facultem ou o próprio arrendatário consinta em cada caso, mas não tem a obrigação de assegurar esse gozo contra actos de terceiro.

2. O arrendatário que for privado do prédio ou perturbado no exercício dos seus direitos pode usar, mesmo contra o senhorio, dos meios facultados ao possuidor para defesa da sua posse.

SECÇÃO III

Obrigações do arrendatário

Artigo 16.º

(Obrigações do arrendatário)

São obrigações do arrendatário:

- a) Pagar a renda;
- b) Facultar ao senhorio o exame do prédio arrendado;
- c) Não aplicar o prédio a fim diverso daquele a que ele se destina;
- d) Não fazer do prédio uma utilização imprudente;
- e) Tolerar as reparações urgentes, bem como quaisquer outras ordenadas pela autoridade pública;
- f) Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial do prédio por meio de cessão onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, subarrendamento ou comodato, excepto se a lei o permitir ou o senhorio o autorizar;
- g) Comunicar ao senhorio, dentro de quinze dias, a cedência do gozo do prédio por algum dos referidos títulos, quando permitida ou autorizada;
- h) Avisar imediatamente o senhorio, sempre que tenha conhecimento de vícios no prédio ou saiba que o ameaça algum perigo ou que terceiros se arrogam direitos em relação a ele, desde que o facto seja ignorado pelo senhorio;
- i) Restituir o prédio arrendado, findo o contrato.

Artigo 17.º

(Restituição do prédio arrendado)

1. Na falta de convenção, o arrendatário é obrigado a manter e restituir o prédio no estado em que o recebeu, ressalvadas as deteriorações inerentes a uma prudente utilização, em conformidade com os fins do contrato.

其緊急性不能等待司法程序，承租人可以在庭外進行有關事項并有權獲得償還。

二. 當因急切性不容有任何拖延時，承租人得不管房東的遲延而進行有關維修或開支，且有權獲得償還，但須同時通知房東。

第十五條

(阻止或減低享用租用物的行爲)

一. 即使有相反的決定，房東不得作出阻止或減低承租人享用房屋的行爲，但法律或習慣容許或承租人本身在每一情況表示同意者不在此限，但房東對於第三者的行爲無義務確保這項享用。

二. 被剝奪享用房屋或受影響行使其權利的承租人，為著維護其占有，可採用所賦予占有人的途徑，即使是針對房東者。

第三節

承租人的義務

第十六條

(承租人的義務)

承租人的義務為：

- a) 支付租金；
- b) 給予房東檢查所租用的房屋；
- c) 不得將房屋用於與其本來目的不符的用途；
- d) 不應不謹慎使用租用的房屋；
- e) 容許迫切的維修以及任何其他由公共當局所著令者；
- f) 不得以有償或無償方式讓與其法律地位，轉租或使用借貸方式將房屋全部或局部供他人享用，但法律容許時或房東許可時不在此限；
- g) 在獲容許或許可下，以上述某一方式將房屋的享用讓與時，應在十五天期限內通知房東；
- h) 當獲悉房屋內出現缺點或知悉房屋有潛在危險，或有第三者表明對房屋擁有權利而房東對此并不知情時，立即知會房東；
- i) 合同期滿時把租用房屋返還。

第十七條

(租用房屋的返還)

一. 在欠缺協定時，承租人必須保養房屋及在返還房屋時保持一如接收時的情況，按照合同修復因謹慎使用而導致的當然毀損。

2. Presume-se que o prédio foi entregue ao arrendatário em bom estado de manutenção, quando não exista documento onde as partes tenham descrito o estado dele ao tempo da entrega.

Artigo 18.º

(Perda ou deterioração do prédio)

O arrendatário responde pela perda ou deteriorações do prédio não exceptuadas no artigo anterior, salvo se resultarem de causa que lhe não seja imputável, nem a terceiro a quem tenha permitido a utilização dele.

Artigo 19.º

(Indemnização pelo atraso na restituição do prédio)

1. É devida uma indemnização de idêntico montante à prevista no n.º 1 do artigo 35.º, quando o arrendatário ou o seu sucessor, sem causa legítima, deixe de restituir o gozo do prédio, logo que, por qualquer forma, finde o contrato.

2. A indemnização é devida até à efectiva desocupação do prédio.

3. Fica salvo o direito do senhorio à indemnização dos prejuízos excedentes, se os houver.

Artigo 20.º

(Despesas e levantamento de benfeitorias)

Fora dos casos previstos no artigo 14.º e salvo estipulação em contrário, o arrendatário é equiparado ao possuidor de má fé, quanto a benfeitorias que haja feito no prédio arrendado.

SECÇÃO IV

Formação

Artigo 21.º

(Forma)

1. O contrato de arrendamento urbano é celebrado por escrito, com a assinatura do senhorio e do inquilino.

2. O arrendamento será, não obstante a falta de título escrito, reconhecido em juízo, por qualquer outro meio de prova, quando se demonstre que a falta é imputável ao senhorio ou ao arrendatário.

3. Quando essa imputabilidade seja oposta pelo arrendatário, só é admissível a alegação quando acompanhada do recibo de renda passado por quem tenha direito ao gozo do prédio.

Artigo 22.º

(Conteúdo)

1. Do contrato de arrendamento urbano deve constar:

- a) A identidade das partes;
- b) A identificação e localização do arrendado ou da sua parte;
- c) O quantitativo da renda;

二. 當不存有雙方所列明在房屋交收時情況的文件，則推定房屋是在良好保養情況下交給承租人。

第十八條 (房屋的破壞或毀損)

承租人對房屋的破壞或不包括在上條例外情況內的毀損負責，但基於不可歸責於承租人，亦不可歸責獲容許使用房屋的第三人的因素所引致者則不在此限。

第十九條 (因拖延返還房屋的賠償)

一. 不論合同因任何方式終止，承租人或其繼承人，不返還房屋的享用而無正當理由，須付予第三十五條第一款所規定金額相同的賠償。

二. 賠償係支付至確實騰出房屋。

三. 倘有超額損失時，保障房東的損害賠償權。

第二十條 (開支及改善物的拆除)

除第十四條所規定的事項或有相反的協定外，對租用房屋內作出的改善，承租人是等同惡意占有人。

第四節 形成

第二十一條 (方式)

一. 都市不動產的租賃合同係以書面為之，載有房東及房客之簽名。

二. 即使缺乏書面憑證，但當證明缺乏係歸責於房東或承租人時，租賃將以任何其他證據方法取得法院承認。

三. 當該可歸責性係由承租人提出，須附上由有權享用房屋者發出的租單，方可接納有關陳述。

第二十二條 (內容)

一. 都市不動產租賃合同必須載有：

- a) 各方的身分;
- b) 出租物或其部分的認別及地點;
- c) 租金數額;

d) A data da celebração;

e) O fim do contrato;

f) O prazo.

2. O contrato de arrendamento urbano deve mencionar, também, quando o seu objecto ou o seu fim o implicarem:

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 senhorio, sempre que o contrato seja celebrado com base num direito temporário, em poderes de administração de bens alheios ou num contrato-promessa de compra e venda;

c) O número de inscrição na matriz ou a declaração de o prédio se encontrar omissos;

d) A existência de regulamento da propriedade horizontal, se o houver;

e) A existência de licença de utilização, o seu número, a data e a entidade emitente;

f) O acordo a que se referem os artigos 57.º a 60.º

3. Deve ser anexado ao contrato e assinado pelas partes o regulamento a que se refere a alínea d) 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 17.º

4. A falta de algum ou alguns dos elementos referidos nos n.ºs 1 e 2 deste artigo não determina a invalidade do contrato, quando possam ser supridos nos termos gerais e desde que os motivos determinantes da forma se mostrem satisfeitos.

Artigo 23.º

(Licença de utilização)

1. Só podem ser objecto de arrendamento urbano os edifícios ou suas fracções cuja aptidão para o fim pretendido para o contrato seja atestada pela licença de utilização, passada pela entidade competente.

2. No caso da inexistência da licença se dever a falta de condições de utilização, uma vez concluída a realização das obras previstas nos artigos 28.º e 29.º, pode o arrendatário requerer a passagem da respectiva licença de utilização, aplicando-se com as devidas adaptações o disposto no artigo 30.º

SECÇÃO V

Prazo

Artigo 24.º

(Prazo supletivo)

1. O prazo do arrendamento urbano é de seis meses, se outro não for determinado por lei ou convencionado pelas partes.

d)簽訂日期;

e)合同的目的;

f)期限。

二. 都市不動產租賃合同，當涉及其標的或其目的時，亦須載明：

a)承租人專用的地方、得以使用的公用地方，及連同合同主要標的而出租的附屬地方等的認別資料。

b)關於管理他人財產的權力或在預約買賣合同的房東權利的性質，每當合同是根據暫時權利簽訂時；

c)房地產登錄編號或房屋未登錄的聲明；

d)分層物業規章的存在，倘有時；

e)使用准照的存在，其編號、日期及發出的實體；

f)第五十七條至第六十條所指的協議。

三. 上款d項所指的規章，及一份載有地方、其附屬建築和房屋的保存狀況的說明文件必須附於合同及由有關方面簽署，在缺乏該文件，或遺漏或有疑問的情況下，適用第十七條第二款的規定。

四. 缺乏本條文第一款及第二款所指的任何資料不會導致合同的無效，當有關資料能按一般規定補充及只要形式的決定性因素顯示符合時。

第二十三條 (使用准照)

一. 由有權限實體發出的使用准照證明適合合同所要求目的之大廈或其單位，方可成為都市不動產租賃的標的。

二. 因欠缺使用條件而無准照的情況下，一旦完成第二十八條及第二十九條所規定的工程時，承租人得申請發給有關使用准照，并適用經適當配合的第三十條規定。

第五節 期限

第二十四條 (候補期限)

一. 當法律未有規定或各方未有協定時，都市不動產租賃期為六個月。

2. O arrendamento não pode convencionar-se por mais de trinta anos e, quando estipulado por tempo superior, considera-se reduzido a este prazo.

Artigo 25.º

(Prorrogação)

1. O arrendamento, chegado a seu termo, considera-se prorrogado sucessivamente, se o arrendatário não denunciar o contrato no prazo e pela forma designada no contrato ou na lei.

2. Não havendo convenção do prazo da prorrogação, este é igual ao período por que tenha sido celebrado o contrato.

3. Quando o período previsto no número anterior for superior a um ano, o prazo da prorrogação é apenas de um ano.

SECÇÃO VI

Obras

Artigo 26.º

(Deteriorações lícitas)

1. É lícito ao arrendatário realizar pequenas deteriorações no prédio arrendado, quando elas se tornem necessárias para assegurar o seu conforto ou comodidade.

2. As deteriorações referidas no número anterior devem, no entanto, ser reparadas pelo arrendatário antes da restituição do prédio, salvo estipulação em contrário.

Artigo 27.º

(Tipos de obras)

1. Nos prédios urbanos podem ter lugar obras de conservação ordinária, obras de conservação extraordinária e obras de beneficiação.

2. São obras de conservação ordinária:

a) A reparação e limpeza geral do prédio e suas dependências;

b) As obras impostas pela Administração Pública nos termos da lei e que visem manter um nível de habitabilidade adequada do prédio e das suas fracções;

c) Em geral, as obras destinadas a manter o prédio nas condições requeridas pelo fim do contrato e existentes à data da sua celebração.

3. São obras de conservação extraordinária as ocasionadas por defeito de conservação do prédio ou por caso fortuito ou de força maior e, em geral, as que não sendo imputáveis a acções ou omissões ilícitas perpetradas pelo senhorio, ultrapassem, no ano em que se tornem necessárias, dois terços do rendimento líquido do prédio nesse ano.

4. São obras de beneficiação todas as que não estejam abrangidas nos dois números anteriores.

二. 租賃協定期限不得超過三十年，倘協定超出該期限者，則視為減至該期限。

第二十五條 (延長)

一. 租賃期屆滿時，倘承租人不在期限內及按合同內或法律所指定方式單方終止合同，則視為陸續延長。

二. 在沒有協定延長期限的情況下，該延長係與合同中訂立的期間相同。

三. 當上款所指期間超過一年時，延長期限僅為一年。

第六節 工程

第二十六條 (合法的毀損)

一. 承租人為確保其舒適或安樂而需要在所租用房屋內進行輕微的毀損，是合法的。

二. 然而上款所指的毀損，承租人必須在返還房屋前將之修復，但有相反訂定者不在此限。

第二十七條 (工程的類別)

一. 都市房屋得有平常保養工程、特別保養工程、及改善工程。

二. 平常保養工程為：

a) 房屋及其附屬建築物的修葺及整體清潔；

b) 公共行政當局按照法律規定強制進行的工程，而目的為使房屋及其單位維持適當的居住水準；

c) 一般用於使房屋維持合同目的所要求的條件，及簽訂合同時所存在的條件。

三. 因工程缺點或突發事件或不可抗力情況導致，及一般不得歸責於房東作出的行為或不法性遺漏，且在需要進行工程的一年超越該房屋該年純收益的三分之二，則為特別保養工程。

四. 不包括在上二款內的工程則為改善工程。

Artigo 28.º

(Execução das obras)

1. As obras de conservação ordinária estão a cargo do senhorio, sem prejuízo do disposto nos artigos 17.º e 26.º

2. As obras de conservação extraordinária e de beneficiação ficam a cargo do senhorio quando, nos termos da lei, a sua execução lhe seja ordenada pela entidade competente ou quando haja acordo escrito das partes no sentido da sua realização, com discriminação das obras a efectuar.

3. A realização das obras referidas no número anterior dá lugar à actualização das rendas nos termos dos artigos 46.º a 48.º

Artigo 29.º

(Execução pelo arrendatário)

1. Quando o senhorio, depois de notificado pela entidade competente, não iniciar, no prazo fixado, as obras de conservação ou beneficiação que legalmente lhe caibam, pode o arrendatário proceder à sua execução.

2. O início das obras deve, no entanto, ser precedido da elaboração de um orçamento do respectivo custo, a comunicar ao senhorio, por escrito, e que represente o valor máximo pelo qual este é responsável.

3. Havendo pluralidade de arrendatários, o disposto nos números anteriores, relativamente às partes comuns, depende do assentimento de, pelo menos, metade deles, ficando os restantes vinculados.

4. Fica salvaguardado o disposto no artigo 14.º

Artigo 30.º

(Reembolso do arrendatário)

1. Nos casos das obras realizadas ao abrigo do disposto no artigo 14.º desta lei, se o senhorio não proceder voluntariamente ao pagamento, o arrendatário pode deduzir na renda até 70% do seu montante, acrescido dos respectivos juros legais, durante o tempo necessário ao seu reembolso integral.

2. O disposto no número anterior não prejudica o direito do senhorio discutir, pelos meios comuns, a necessidade, a urgência e o custo das obras.

SECÇÃO VII

Renda

SUBSECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 31.º

(Fixação em patacas)

1. A renda consistirá sempre em certa soma de dinheiro fixada em patacas.

第二十八條
(工程的施行)

一. 平常保養工程係由房東負責，但不妨礙第十七條及第二十六條的規定。

二. 特別保養及改善工程係由房東負責，當按法律規定其施行係由有權限實體命令，或當施行由有關方面以書面協議，并列明將進行的工程。

三. 上款所指工程的施行可導致按第四十六條至第四十八條規定的租金調整。

第二十九條
(由承租人施行)

一. 當房東經有權限實體通知後，在訂定期限內，不展開法律上歸其負責的保養或改善工程，得由承租人施行。

二. 但展開工程前應編製有關成本預算及指出房東負責的最高金額，以書面通知房東。

三. 倘有數個承租人時，上數款關於共用部分的規定，有賴至少半數的同意，而其餘則受約束。

四. 保障第十四條的規定。

第三十條
(承租人的償還)

一. 如按本法律第十四條規定進行工程，倘房東不自願進行繳付時，承租人得將工程費加上法定利息在租金內扣除至百分之七十，直至全部償還為止。

二. 上款的規定不妨礙房東透過一般途徑商討工程的需要、迫切性、及成本的權利。

第七節
租金第一分節
一般規定第三十一條
(以澳門幣訂定)

一. 租金恆為固定金額，并以澳門幣為單位。

2. Sem prejuízo da validade do contrato, é nula a cláusula pela qual se convence o pagamento da renda em moeda específica ou por uma forma diferente da prevista no número anterior.

3. O quantitativo da renda fixada em moeda estrangeira corresponde ao seu equivalente em patacas, segundo o câmbio do dia da celebração do contrato.

Artigo 32.º

(Antecipação)

1. Não é permitido às partes estipularem antecipação de renda superior à correspondente a um mês, nem por tempo superior a um mês, relativamente ao início do período a que respeitar, ficando reduzida a esses limites, sempre que os exceda.

2. O mês computa-se pelo calendário gregoriano ou, havendo convenção das partes, pelo lunar, quando as rendas estejam em correspondência com os meses dos mesmos calendários, calculando-se, nas restantes hipóteses, em trinta dias.

3. É, porém, lícita a convenção de antecipação do pagamento da renda com o depósito, a título de caução, da importância correspondente a dois meses de renda.

Artigo 33.º

(Regra geral)

1. O pagamento da renda deve ser efectuado do primeiro ao quinto dia útil do período mensal a que respeita e no domicílio do arrendatário à data do vencimento, se as partes não fixarem outro regime.

2. Se a renda houver de ser paga no domicílio geral ou particular do arrendatário ou de procurador seu, e o pagamento não tiver sido efectuado, presume-se que o senhorio não veio nem mandou receber a prestação no dia do vencimento.

Artigo 34.º

(Vencimento)

Na falta de convenção em contrário, se as rendas estiverem em correspondência com os meses do calendário gregoriano, a primeira vencer-se-á com a celebração do contrato e cada uma das restantes no primeiro dia útil do mês a que diga respeito.

Artigo 35.º

(Mora do arrendatário)

1. Constituindo-se o arrendatário em mora, o senhorio tem o direito de exigir, além das rendas em atraso, uma indemnização igual ao dobro do que for devido, salvo se o contrato for resolvido com base na falta de pagamento.

2. Cessa o direito à indemnização ou à resolução do contrato, se o arrendatário fizer cessar a mora no prazo de oito dias a contar do seu começo.

3. Enquanto não forem cumpridas as obrigações a que o n.º 1 se refere, o senhorio tem o direito de recusar o recebimento das

二. 以特種貨幣或與上款規定有別的貨幣作為協議租金支付的條款無效，但不妨礙合同的有效性。

三. 以外幣訂定租金的金額，相當於按訂立合同之日兌換率售價轉為等值的澳門幣。

第三十二條

(預付)

一. 不容許雙方訂定超過相當於一個月租金的預付，而預付時間亦不得超過一個月，由有關租賃日期起計；每當超出時則減至該等界限。

二. 月份是以公曆為準，或倘各方有協議時亦可用農曆，租金相應於該等曆法的月份，而在其他情況下則以三十日計算。

三. 可以協定預付租金，協定以按金形式的存放，其金額相當於二個月的租金。

第三十三條

(一般規則)

一. 倘雙方沒有訂定其他制度時，到期租金應在有關每月期間的第一至第五工作日內在承租人住所繳付。

二. 倘租金應在承租人或其受權人一般的或私人住所內繳交而無進行繳付時，則推定房東在到期日沒有親自或派人前往收取。

第三十四條

(到期)

在缺乏相反協定的情況下，倘租金與公曆月份相關，第一個月租金在訂立合同時到期，其餘租金在有關月份第一個辦公日到期。

第三十五條

(承租人的拖欠)

一. 倘承租人構成拖欠，出租人除有權要求繳付拖延的租金外，還可要求相等於該項金額雙倍的賠償，但合同基於欠繳租金而被解除不在此限。

二. 倘承租人在開始拖欠日起計，八天期內終止拖欠時，則終止賠償或解除合同的權利。

三. 當未履行第一款所指責任前，則房東有權拒絕收取隨

rendas seguintes, que são consideradas em dívida para todos os efeitos.

4. A recepção de rendas posteriores não priva o senhorio do direito à resolução do contrato ou à indemnização referida, com base nas prestações em mora.

Artigo 36.º

(Depósito das rendas em atraso e oferta de pagamento)

1. Se o arrendatário depositar as rendas em atraso, bem como a indemnização fixada no n.º 1 do artigo anterior, quando devida, e requerer dentro de cinco dias a notificação judicial do depósito ao senhorio, presume-se que lhe ofereceu o pagamento respectivo, pondo fim à mora, e que este o recusou.

2. O depósito, quando abranja a indemnização, envolve da parte do arrendatário o reconhecimento de que caíra em mora, salvo se for feito condicionalmente.

3. A oferta de pagamento do triplo da renda não implica confissão de mora.

Artigo 37.º

(Procedência da acção)

1. Nas acções de despejo por falta de pagamento da renda, se o fundamento proceder, mas o arrendamento subsistir por virtude do depósito em triplo, caberá ao réu pagar não só as custas e os honorários, a fixar pelo juiz, do mandatário judicial do autor, como ainda as despesas do levantamento do depósito.

2. No caso do réu não cumprir o determinado no número anterior, passar-se-á mandado de despejo.

3. O disposto no n.º 1 é aplicável ao caso do depósito em singelo, se a acção de despejo tiver sido proposta antes de oferecida ou depositada a renda.

Artigo 38.º

(Vencimento de rendas na pendência da acção)

1. Se o réu deixar de pagar rendas vencidas na pendência da acção, pode o autor requerer, por esse motivo, que se proceda imediatamente ao despejo.

2. Ouvido o arrendatário, se este não provar, por documento, que fez o pagamento ou o depósito, é logo ordenado o despejo.

Artigo 39.º

(Redução da renda)

1. Salvo estipulação em contrário, se, por alguma razão que não seja relativa à sua própria pessoa ou dos seus familiares, o arrendatário sofrer privação ou diminuição do gozo do prédio, a renda será reduzida proporcionalmente ao tempo da privação ou da diminuição e à extensão destas.

2. Mas, se a privação ou diminuição não for imputável ao senhorio nem aos seus familiares, a redução só terá lugar no caso de uma ou outra exceder um sexto da duração do contrato.

後的租金，并為著所有效力視為欠款。

四. 收取隨後的租金，不剝奪房東以拖欠給付為依據而行使解除合同或該項賠償的權利。

第三十六條

(拖欠租金的存放及自行繳付)

一. 倘承租人把拖欠的租金以及倘有上條第一款所指賠償存放，并在五天期限內，申請已存款給房東的法院通知，則推定承租人已自行繳付而遭房東拒收從而終止有關拖欠。

二. 當存放包括賠償金額時，則導致承租人承認拖欠，但附有條件下進行者不在此限。

三. 自行繳付租金的三倍不暗示自認拖欠。

第三十七條

(訴訟理由的成立)

一. 因欠交租金的救遷之訴，倘理由成立，被告不但須繳付堂費及由法官訂定的原告人訴訟代理人的服務費，還要支付提取存放的開支；但基於三倍存放得以維持租賃。

二. 倘被告不遵守上款規定，將發出救遷令。

三. 倘救遷之訴是在自行繳付或存放租金前提起，第一款規定適用於單純存放的情況。

第三十八條

(租金在訴訟待決時到期)

一. 倘被告在訴訟待決期間，不繳付已到期租金，訴訟人基於這項原因，可以申請立刻進行救遷。

二. 經聽取承租人解釋而彼并無以文件證實已作繳交或存放者，即時命令救遷。

第三十九條

(租金的減少)

一. 承租人倘因不歸責於其本人或其家屬的任何原因而被剝奪或減少租用房屋的享用時，將按照該段期間的長短，在租金內依比例減除。相反規定不在此限。

二. 倘剝奪或減少不歸責於房東或其家屬，則只在任一情況超出合同期限的六分一時，方予減租。

3. O inquilino deve comunicar ao senhorio, por escrito e o mais tardar até trinta dias depois de ter cessado, o motivo da redução, bem como o seu quantitativo.

4. O disposto no número anterior não prejudica o direito do senhorio discutir, pelos meios comuns, a privação ou diminuição do gozo do prédio ou o seu quantitativo.

5. Consideram-se familiares o cônjuge, os parentes, os afins e a pessoa referida na alínea e) do n.º 1 do artigo 104.º

6. Para efeitos deste artigo, são equiparados aos familiares os empregados que vivam habitualmente em comunhão de mesa e habitação com o arrendatário.

三. 房客應最遲於終止後三十天內以書面通知房東減除的原因及有關金額。

四. 上款的規定不妨礙房東透過一般途徑商討剝奪或減少房屋的享用或其金額的權利。

五. 配偶、姻親及第一百零四條一款e項所指人士視同家屬。

六. 為着本條效力，與承租人通常同食同住的傭人等同家屬。

SUBSECÇÃO II

Actualização de rendas

DIVISÃO I

Actualização

Artigo 40.º

(Regra geral)

É permitida a actualização das rendas nos termos previstos nesta lei.

Artigo 41.º

(Casos de actualização)

As rendas são actualizáveis nos casos seguintes:

- a) Por acordo das partes;
- b) Anualmente, em função de coeficientes aprovados pelo Governador;
- c) Em função de obras de beneficiação do prédio, não determinadas por defeitos de construção, caso fortuito ou de força maior, que o senhorio seja compelido administrativamente a efectuar.

DIVISÃO II

Actualizações anuais

Artigo 42.º

(Coeficiente de actualização)

Os coeficientes de actualização são fixados anualmente pelo Governador, por portaria, tendo em atenção a variação do índice de preços no consumidor, incluindo a habitação, correspondentes aos últimos doze meses para os quais existam valores disponíveis, determinados pela Direcção dos Serviços de Estatística e Censos.

Artigo 43.º

(Nova renda)

1. O senhorio interessado na actualização anual deve comunicar, por escrito, ao arrendatário, com a antecedência mínima de

第二分節 租金的調整

第一部 調整

第四十條 (一般規則)

按本法律規定容許調整租金。

第四十一條 (調整的情況)

按下列情況調整租金：

- a) 透過有關方面協議；
- b) 每年依總督核准的系數行之；
- c) 非因建築缺點而屬突發事件或不可抗力情況下所致，房東被行政當局強制進行房屋的裝修工程。

第二部 每年調整

第四十二條 (調整系數)

調整系數是由總督，按照消費物價包括由統計普查司根據過去十二個月資料而訂定的房屋指數的變動，每年以訓令訂定。

第四十三條 (新租金)

一. 有意每年調整租金的房東，應將租金的款額以及計算

trinta dias, o novo montante e o coeficiente utilizado no seu cálculo.

2. A nova renda considera-se aceite quando o arrendatário não discordar nos termos do artigo 45.º e no prazo nele fixado.

3. Quando o montante previsto no n.º 1 não for múltiplo da pataca será objecto de arredondamento para a unidade imediatamente superior.

Artigo 44.º

(Anualidade)

1. A primeira actualização pode ser exigida um ano após a data do início da vigência do contrato e as seguintes, sucessivamente, um ano após a actualização anterior.

2. A não actualização das rendas, por um período superior a um mês, não pode dar lugar à posterior recuperação dos aumentos de renda não feitos, mas os coeficientes respectivos podem ser aplicados em anos posteriores, desde que não tenham passado dois anos sobre a data em que teria sido possível a sua aplicação.

Artigo 45.º

(Não aceitação pelo arrendatário)

1. O arrendatário pode recusar a nova renda indicada nos termos do artigo 43.º, com base em erro nos factos relevantes ou na aplicação da lei.

2. A recusa, acompanhada da respectiva fundamentação, deve ser comunicada ao senhorio, por escrito, no prazo de quinze dias contados da recepção da comunicação de aumento e da qual conste o montante que o arrendatário considera correcto.

3. O senhorio pode rejeitar o montante indicado pelo arrendatário por comunicação escrita a este dirigida e enviada no prazo de quinze dias contados da recepção da comunicação da recusa.

4. O silêncio do senhorio ou não acatamento, por ele, das formalidades referidas no número anterior valem como aceitação da indicação do arrendatário.

5. A recusa da nova renda por outros motivos que os previstos no n.º 1 constitui o arrendatário em mora.

DIVISÃO III

Actualização por obras

Artigo 46.º

(Disposição geral)

1. O aumento em que se traduz a actualização da renda por obras, referido na alínea c) do artigo 41.º, não pode exceder, por mês, na falta de acordo, um duodécimo do produto resultante da aplicação da taxa de juro legal ao custo total delas.

2. A nova renda é devida a partir do mês seguinte ao da conclusão das obras.

的系數，在至少三十天前以書面通知承租人。

二．按照第四十五條的規定及所指定的期限，當承租人不反對時，即表示新租金獲接受。

三．當第一款所規定金額不成為澳門幣的整數，則向上湊成整數。

第四十四條

(每年)

一．第一次調整可在合同生效日起一年後提出，而其他調整則由最近一次調整起計，陸續以一年為期。

二．超過一個月沒有調整租金，不容於稍後追討沒有作出的加租金額。但倘對可施行系數的日期還未超過兩年，得在其後的年份適用有關係數。

第四十五條

(承租人的不接納)

一．承租人可基於重要因素或法律執行的錯誤，拒絕接納第四十三條所規定的新租金。

二．附同有關理由的拒絕，應由接收加租通知日起計，十五天期內以書面通知房東，且載明承租人認為正確的金額。

三．房東得由接收拒絕通知書日起計，十五天期內，以書面通知否定承租人所指金額。

四．房東不作反應或不遵照前款所指手續，即作為接納承租人所指事項。

五．以第一款規定之外的其他因素拒絕新租金，則承租人構成拖欠。

第三部

因工程的調整

第四十六條

(一般規定)

一．因第四十一條c項所指工程而調整租金所帶來的增加，在未有協定時，每月不能超過工程總開支施行法定利率所產生金額的十二分之一。

二．新租金於完成工程後首個月開始支付。

Artigo 47.º

(Remissão)

É aplicável à actualização das rendas por obras o disposto nos artigos 43.º e 45.º, com as necessárias adaptações.

Artigo 48.º

(Obras realizadas por acordo)

1. Quando as obras sejam realizadas por acordo das partes, pode ser convencionado livremente um aumento de renda compensatório.

2. A alteração da renda, por motivo de obras acordadas, só pode provar-se por escrito.

SUBSECÇÃO III

Depósito de rendas

Artigo 49.º

(Depósito)

1. O arrendatário pode depositar a renda, quando ocorram os pressupostos da consignação em depósito e ainda quando lhe seja permitido fazer cessar a mora ou fazer caducar o direito à resolução do contrato por falta de pagamento de renda.

2. O arrendatário pode ainda depositar a renda quando esteja pendente acção de despejo.

Artigo 50.º

(Termos do depósito)

1. O depósito é feito nos termos da lei de processo, mediante um documento em dois exemplares, assinado pelo arrendatário ou por outrem, em seu nome, e do qual constem:

- a) A identidade do senhorio e do arrendatário;
- b) A identificação e localização do prédio, ou parte de prédio, arrendado;
- c) O quantitativo da renda;
- d) O período de tempo a que a renda diz respeito;
- e) O motivo por que se pede o depósito.

2. Um dos exemplares do documento referido no número anterior fica em poder do banco cabendo o outro ao depositante, com o lançamento de ter sido efectuado o depósito.

3. O depósito fica à ordem do tribunal de competência genérica ou do juiz da causa, se houver acção pendente.

Artigo 51.º

(Notificação do senhorio)

1. A notificação, ao senhorio, do depósito da renda é facultativa.

**第四十七條
(準用)**

經適當配合後，第四十三條及第四十五條的規定適用因工程而調整租金。

**第四十八條
(透過協定進行的工程)**

一. 當工程係透過有關方面協定執行，得自由協定補償租金的增加。

二. 因協定工程所修改的租金，需以書面證明。

**第三分節
租金的存放****第四十九條
(存放)**

一. 如出現提存的前提，及當容許終止拖欠，又或使因欠繳租金的解除合同權失效，承租人得把租金存放。

二. 當敕遷訴訟有待處理時，承租人仍可將租金存放。

**第五十條
(存放的方式)**

一. 存放按訴訟法規定作出，以一式兩份由承租人簽名或由他人以承租人名義簽名的文件為之，其內載明：

- a) 房東及承租人的身分資料;
- b) 租用的房屋或其部分的認別資料及所在地點;
- c) 租金數額;
- d) 租金所涉及的期間;
- e) 要求存放的原因。

二. 上款所指文件其中一份，由有關銀行保管；另一份由存放者擁有，其上註明已作存放。

三. 存放以普通管轄法院為抬頭人，或如有待決之訴則為有關案件的法官。

**第五十一條
(通知房東)**

一. 將租金存放事宜通知房東是隨意的。

2. A junção do duplicado ou duplicados das guias de depósito à contestação da acção de despejo baseada na falta de pagamento de renda produz os efeitos da notificação.

Artigo 52.º

(Depósitos posteriores)

1. Enquanto subsistir a causa do depósito, o arrendatário pode depositar as rendas posteriores, sem necessidade de nova oferta de pagamento nem de notificação dos depósitos sucessivos.

2. Os depósitos posteriores são considerados dependência e consequência do depósito inicial, valendo quanto a eles o que for decidido em relação a este.

3. Se o processo tiver subido em recurso, os documentos relativos ao depósito de rendas que entretanto se vençam devem ser apresentados no tribunal superior.

Artigo 53.º

(Impugnação do depósito)

1. A impugnação do depósito deve ocorrer no prazo de trinta dias contados da notificação, seguindo-se, depois, o disposto na lei de processo sobre a impugnação da consignação em depósito.

2. Quando o senhorio pretenda resolver o contrato por não pagamento da renda, a impugnação deve, no entanto, ser efectuada em acção de despejo a intentar no prazo de trinta dias contados da notificação do depósito ou, estando a acção já pendente, na resposta à contestação ou em articulado específico, apresentado no prazo de oito dias contados da notificação em causa, sempre que esta ocorra depois da contestação.

3. O processo de depósito é apensado ao da acção de despejo, em cujo despacho saneador se deve conhecer da subsistência do depósito e dos seus efeitos, salvo se a decisão depender de prova ainda não produzida.

Artigo 54.º

(Levantamento do depósito pelo senhorio)

1. O senhorio pode levantar o depósito mediante escrito em que declare que não o impugnou nem pretende impugnar.

2. No caso do depósito condicional, o senhorio levantará o depósito total, ou só o da renda simples, conforme o fundamento da acção seja ou não julgado procedente.

3. O escrito referido no n.º 1 é assinado pelo senhorio ou pelo seu representante, devendo a assinatura ser reconhecida por notário, quando não se apresente o bilhete de identidade respectivo.

Artigo 55.º

(Necessidade de decisão judicial)

1. O depósito impugnado pelo senhorio e o depósito realizado condicionalmente pelo arrendatário, nos termos do artigo 36.º, n.º 2, só podem ser levantados após decisão judicial e de harmonia com ela.

二. 因欠繳租金的敕遷訴訟的答辯內所附同的存放憑單複印本，具有通知效力。

第五十二條 (隨後的存放)

一. 當存放的因素仍存在時，租客得存放隨後的租金，而不需作新的自行繳付，亦不需作陸續存放的通知。

二. 隨後的存放視為首次存放的從屬和後果，而首次存放所作出的裁判，對隨後存放亦有效力。

三. 倘對個案提起上訴，關於與此同時到期的租金存放的文件，應呈交上級法院。

第五十三條 (對存放的爭執)

一. 對存放的爭執應由通知日起三十天期限內為之，隨後即依從有關對提存的爭執的訴訟法規定。

二. 當房東基於不繳付租金而欲解除合同時，應由存放通知日起計，三十天期限內，以敕遷訴訟提出爭執，又或訴訟待決，每當存放通知是在答辯後作出，則爭執由有關通知日計八天內提出以回覆答辯或特定的陳述。

三. 存放的卷宗應附入敕遷訴訟卷宗內，而該訴訟作出處理批示時，應審理存放的存續及其效力，但裁判要取決於猶未提出的證據者則不在此限。

第五十四條 (房東提取存款)

一. 房東可藉書面文件提取存款，其內聲明無提出爭執亦不欲爭執。

二. 在附有條件存放的情況下，房東將按訴訟依據是否被判決為合理而提取全部存款或僅提取租金。

三. 第一款所指書面文件是由房東或其代表簽名，當不出示其認別證件時，有關簽名須由公証員認証。

第五十五條 (司法裁判的需要)

一. 房東所提出爭執的存放，和承租人按第三十六條第二款規定所作出的附有條件的存放，只經司法裁判和依據該項裁判方可提取。

2. O depósito condicional de rendas e da indemnização legal pode ser levantado na sua totalidade pelo senhorio, à custa do arrendatário, caso se prove a falta de pagamento de rendas, subsistindo o arrendamento.

3. Quando não seja feita a prova referida no número anterior, o senhorio apenas tem direito às rendas, podendo o arrendatário levantar o restante, à custa daquele.

4. O disposto no n.º 1 não obsta a que o senhorio proceda ao levantamento do depósito da renda em singelo, quando não o queira impugnar.

Artigo 56.º

(Falsidade da declaração do depósito)

Quando a declaração referida no artigo 54.º seja falsa, a impugnação fica sem efeito e o declarante incorre em multa equivalente ao dobro da quantia depositada, sem prejuízo da responsabilidade penal correspondente ao crime de falsas declarações.

SECÇÃO VIII

Encargos de fruição de partes comuns

Artigo 57.º

(Princípio geral)

1. As despesas correntes necessárias à fruição das partes comuns do edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum podem, por acordo entre as partes, ficar a cargo do arrendatário.

2. Não podem incluir-se no âmbito do acordo referido no número anterior os encargos de natureza fiscal.

Artigo 58.º

(Requisitos)

1. O acordo referido no artigo anterior deve, sob pena de nulidade:

a) Constar do texto escrito do contrato ou de um aditamento, também escrito, e assinado pelo arrendatário;

b) Reportar-se a edifícios constituídos em propriedade horizontal;

c) Especificar quais as despesas a cargo do arrendatário.

2. A nulidade do acordo não prejudica a validade das restantes cláusulas do contrato.

Artigo 59.º

(Especificação)

1. A especificação das despesas e dos encargos compreende, designadamente, a natureza dos encargos, a forma de proceder ao cálculo ou determinação do seu montante, o seu limite máximo e, quando seja o caso, as fórmulas de revisão ou de actualização.

二. 倘証實欠繳租金, 附有條件存放的租金和法定的賠償, 得由房東全部提取, 一切費用由承租人負擔, 而租賃仍維持。

三. 倘未作出上款所指證明時, 房東只有權提取租金, 而承租人可提取其餘款項, 有關費用由房東負擔。

四. 倘不願爭執, 第一款的規定不妨礙房東單純提取存放租金。

第五十六條 (存放聲明的虛假性)

當第五十四條所指聲明屬虛假時, 所提出的爭執不發生效力, 而聲請人將受相當於存款雙倍罰款的處分, 且不免除追究因作虛假聲明的刑事責任。

第八節 使用共有部分的負擔

第五十七條 (一般原則)

一. 使用大廈的共有部分、以及支付因共同利益服務所需的經常性開支, 得透過雙方協議由承租人負責。

二. 稅務性質負擔, 不可包括在上款所指協議範圍內。

第五十八條 (要件)

一. 上條所指協議應遵守下列事項, 否則無效:

a) 載於合同文本或一項具承租人署名的書面附件內;

b) 涉及構成分層樓宇的大廈;

c) 詳細列明哪些開支由承租人負責。

二. 協議的無效并不損及合同其餘條款的效力。

第五十九條 (詳細列明)

一. 開支及負擔的詳細列明, 具體包括負擔的性質、計算的方式或其金額的確定、其上限、以及倘有的檢討或調整程式。

2. Para efeitos do disposto no número anterior, as partes podem fixar uma quantia a pagar mensalmente, sem prejuízo de eventuais acertos nos precisos termos definidos no contrato.

3. O senhorio deve comunicar ao arrendatário, com uma antecedência razoável, todas as informações necessárias para determinação e comprovação das despesas a cargo deste, incluindo deliberações da assembleia de condóminos, leituras de contadores ou quaisquer outras.

Artigo 60.º

(Norma supletiva)

Salvo disposição contratual em contrário, as obrigações relativas aos encargos e despesas a cargo do arrendatário vencem-se no final do mês seguinte ao da comunicação pelo senhorio, devendo ser cumprida simultaneamente com a renda subsequente.

SECÇÃO IX

Cessação do contrato

SUBSECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 61.º

(Cessação do arrendamento)

O arrendamento pode cessar por:

- a) Acordo entre as partes;
- b) Resolução;
- c) Caducidade;
- d) Denúncia.

Artigo 62.º

(Imperatividade)

O disposto sobre a resolução, a caducidade e a denúncia do arrendamento tem natureza imperativa.

Artigo 63.º

(Interpelação)

1. A cessação do arrendamento opera por interpelação dirigida à outra parte, pela forma prevista na lei.

2. A interpelação faz-se pela citação, quando seja exigida acção judicial, ou extrajudicialmente, por comunicação escrita.

3. Produz, ainda, os efeitos da interpelação o reconhecimento, pelo arrendatário, do facto jurídico que conduz à cessação do arrendamento, seja pela aposição de escritos, seja por documento por ele assinado.

4. A interpelação feita pelo senhorio, quando efectuada na forma prevista pela lei, torna exigível, a partir do momento legalmente fixado, a desocupação do local e a sua entrega com as reparações que incumbem ao arrendatário.

二. 為上款規定之目的、雙方得訂定一項每月支付的金額, 但不妨礙按合同所載具體規定作出倘有的調整。

三. 房東應在一合理期限之前, 預先通知承租人有關確定及證實由承租人負責的開支所必需的一切資料, 包括業主大會的決議、水電用量或任何其他資料。

第六十條 (補充規定)

除合同有相反規定外, 由承租人負責的負擔及開支等債務, 在房東通知月份的翌月月底到期, 并應與同期的租金同時予以履行。

第九節 合同的終止

第一分節 一般規定

第六十一條 (租賃的終止)

租賃得以下列方式終止:

- a) 雙方的協議;
- b) 解除;
- c) 失效;
- d) 單方終止。

第六十二條 (強制性)

關於租賃的解除、失效及單方終止的規定, 具有強制性質。

第六十三條 (催告)

一. 租賃的終止, 按法律規定的方式, 以催告向另一方提出行之。

二. 催告, 當由司法訴訟規定, 是以傳喚行之, 或在法庭外, 是以書面行之。

三. 承租人承認法律事實導致終止租賃還產生催告效力, 無論是以書面甚至由彼簽署的文件提出。

四. 房東所提出的催告, 當依據法律規定的方式行之, 由法定時刻起承租人須騰出該地點和完成其所負責的維修。

SUBSECÇÃO II

Acordo

Artigo 64.º

(Revogação)

1. As partes podem, a todo o tempo, mediante acordo, fazer cessar o contrato.

2. O acordo referido no número anterior deve ser celebrado por escrito, sempre que não seja imediatamente executado ou sempre que contenha cláusulas compensatórias ou quaisquer outras cláusulas acessórias.

3. A revogação será sempre válida, independentemente da forma, sempre que o arrendatário restitua o gozo do prédio ao senhorio e este aceite a restituição.

SUBSECÇÃO III

Resolução

Artigo 65.º

(Incumprimento)

1. O arrendatário pode resolver o contrato nos termos gerais de direito, com base em incumprimento pela outra parte.

2. A resolução do contrato fundada na falta de cumprimento por parte do arrendatário tem de ser decretada pelo tribunal.

Artigo 66.º

(Resolução pelo arrendatário)

1. O arrendatário pode resolver o contrato, independentemente da responsabilidade do senhorio:

a) Se, por motivo estranho à sua própria pessoa ou à dos seus familiares, for privado do gozo do prédio ainda que só temporariamente;

b) Se no prédio arrendado existir ou sobrevier defeito que ponha em perigo a vida ou a saúde do arrendatário ou dos seus familiares.

2. Consideram-se familiares do arrendatário as pessoas mencionadas nos n.ºs 5 e 6 do artigo 39.º

Artigo 67.º

(Resolução pelo senhorio)

1. O senhorio só pode resolver o contrato se o arrendatário:

a) Não pagar a renda no tempo e lugar próprios nem fizer depósito liberatório;

b) Usar ou consentir que outrem use o prédio arrendado para fim ou ramo de negócio diverso daquele ou daqueles a que se destina;

c) Aplicar o prédio, reiterada ou habitualmente, a práticas ilícitas, imorais ou desonestas;

**第二分節
協議**第六十四條
(廢止)

一. 雙方可在任何時刻透過協議終止合同。

二. 倘協議不立即執行, 又或載有補償性條款或其他附帶條款時, 上款所指協議應以書面為之。

三. 不論其方式如何, 當承租人將房屋的享用返還房東而房東接受返還, 則廢止恒有效。

**第三分節
解除**第六十五條
(不遵守)

一. 承租人可按法律的一般規定, 基於他方的不遵守, 解除合同。

二. 基於承租人欠缺遵守, 合同之解除須由法院頒令。

第六十六條
(由承租人作出的解除)

一. 承租人在下列情況得解除合同, 不管是否屬房東的責任:

a) 因不歸責於其本人或家屬的理由, 被剝奪房屋的享用, 即使屬暫時性亦然;

b) 租用的房屋存有或後來出現可導致危害承租人或其家屬生命或健康的缺點。

二. 第三十九條第五款及第六款所指人士, 視為承租人的家屬。

第六十七條
(由房東作出的解除)

一. 倘承租人出現下列情況, 房東才可解除合同:

a) 不在適當時間和地點繳租, 亦不作出消滅債務的存放;

b) 使用或容許他人使用所租賃房屋以從事與其原來目的不符的用途或經營項目;

c) 屢次或經常使用有關房屋從事不法, 不道德或欺詐性的行為;

d) Fizer no prédio, sem consentimento escrito do senhorio, obras que alterem substancialmente a sua estrutura externa ou a disposição interna das suas divisões, ou praticar quaisquer actos que nele causem deteriorações consideráveis, igualmente não consentidas;

e) Der hospedagem a mais de três pessoas das mencionadas no n.º 4 do artigo 101.º, quando não seja esse o fim para que o prédio foi arrendado;

f) Subarrendar ou emprestar, total ou parcialmente, o prédio arrendado, ou ceder a sua posição contratual, nos casos em que estes actos são ilícitos, inválidos por falta de forma ou ineficazes em relação ao senhorio, salvo o disposto no artigo 70.º;

g) Cobrar do subarrendatário renda superior à que é permitida nos termos do artigo 97.º;

h) Conservar encerrado por mais de um ano, consecutivamente, o prédio arrendado para comércio, indústria ou exercício de uma profissão liberal, salvo caso de força maior ou ausência forçada do arrendatário, que não se prolongue por mais de dois anos;

i) Conservar o prédio desocupado por mais de um ano, consecutivamente, ou, sendo o prédio destinado a habitação, não tiver nele residência permanente, habite ou não outra casa, própria ou alheia;

j) Deixar de prestar ao proprietário ou ao senhorio os serviços pessoais que determinaram a ocupação do prédio.

2. Não tem aplicação o disposto na alínea i) do número anterior:

- a) Em caso de força maior ou de doença;
- b) Se permanecerem no prédio os familiares do arrendatário;
- c) Em caso de assentimento do senhorio.

Artigo 68.º

(Caducidade do direito de pedir resolução)

1. A acção de resolução deve ser proposta dentro de um ano a contar do conhecimento do facto que lhe serve de fundamentação, sob pena de caducidade.

2. O prazo de caducidade previsto no número anterior, quando se trate de facto continuado ou duradouro, conta-se a partir da data em que o facto tiver cessado.

Artigo 69.º

(Falta de pagamento da renda)

O direito à resolução do contrato por falta de pagamento da renda caduca logo que o arrendatário, até à contestação da acção destinada a fazer valer esse direito, pague ou deposite as rendas devidas e a indemnização referida no artigo 35.º

Artigo 70.º

(Cedência do gozo da coisa)

O senhorio não tem direito à resolução do contrato com fundamento na violação do disposto na alínea f) do n.º 1 do artigo 67.º, se tiver reconhecido o beneficiário da cedência como tal.

d)未經房東書面同意而在房屋進行實質更改外結構或內間隔的工程，或作出同樣未經許可引致明顯毀損的任何行為；

e)收容第一百零一條第四款所指人士多於三名，而所租用房屋并非為此目的者；

f)將所租用房屋全部或局部轉租或借出，又或讓與其合同地位，而這些行為係不法，因欠缺方式而無效，或對房東不發生效力者，但第七十條規定不在此限；

g)向次承租人收取超出第九十七條規定所容許的租金；

h)將用作商業，工業或從事一種自由職業的租賃房屋持續關閉超過一年者，但不超過兩年時間的不可抗力的情況或承租人被逼離開者不在此限；

i)持續將房屋空置超過一年，又或房屋屬住宅用途而不長期居住，不論住於或不住於另一間屬其本身或屬他人的房屋；

j)不再向所有人或房東提供導致占用房屋的個人服務。

二. 在下列情況，上款i項規定不適用：

- a)不可抗力或患病；
- b)倘承租人的家屬在房屋內停留；
- c)房東允許。

第六十八條

(請求解除權的消滅)

一. 解除之訴應在由獲知作為理由的事實起計一年內提出，否則該請求權消滅。

二. 倘屬持續或長期的事實，上款所規定的解除期間，則由該事實終止日起計。

第六十九條

(欠繳租金)

在解除之訴的答辯前，如承租人將所欠租金及第三十五條所指的賠償繳交或存放，則因欠繳租金的解除合同權消滅。

第七十條

(租賃物享用的讓與)

倘承認讓與的受益人時，房東無權根據違反第六十七條第一款f項的規定要求解除合同。

SUBSECÇÃO IV

第四分節
失效

Caducidade

Artigo 71.º

(Casos de caducidade)

第七十一條
(失效的情況)

1. O contrato de arrendamento caduca:

a) Findo o prazo estipulado ou estabelecido por lei;

b) Verificando-se a condição a que as partes o subordinaram, ou tornando-se certo que não pode verificar-se, conforme a condição seja resolutive ou suspensiva;

c) Quando cesse o direito ou findem os poderes legais de administração, com base nos quais o contrato foi celebrado;

d) Por morte do arrendatário, sem prejuízo do disposto nesta lei ou, tratando-se de pessoa colectiva, pela extinção desta, salvo convenção escrita em contrário;

e) Pela perda do prédio arrendado ou quando este ameace ruína ou ofereça perigo para a saúde ou segurança públicas;

f) No caso de expropriação por utilidade pública, a não ser que a expropriação se compadeça com a subsistência do contrato.

2. O contrato não caduca pela verificação dos factos previstos na alínea c) do número anterior, se o arrendatário, no prazo de três meses após o seu conhecimento, comunicar ao senhorio, por notificação judicial, que pretende manter a sua posição contratual.

Artigo 72.º

(Expropriação por utilidade pública)

1. A caducidade do contrato em consequência da expropriação por utilidade pública obriga o expropriante a indemnizar o arrendatário cuja posição é, para o efeito, considerada como um encargo autónomo.

2. A indemnização referida no número anterior é calculada nos termos da legislação reguladora das expropriações por utilidade pública.

Artigo 73.º

(Excepções)

O contrato de arrendamento não caduca:

a) Se for celebrado pelo usufrutuário ou pelo titular do domínio útil e a propriedade se consolidar na sua mão ou ele abandonar o seu direito;

b) Se o usufrutuário alienar o seu direito ou renunciar a ele, pois nestes casos o contrato só caduca pelo termo normal do usufruto;

c) Se for celebrado por cônjuge administrador;

d) Se for celebrado pelo cabeça-de-casal com o consentimento de todos os interessados ou disser respeito a prédio que lhe venha a ser adjudicado na partilha.

一. 在下列情況，租賃合同失效：

a) 所訂定或法律規定的期限告滿；

b) 雙方所依循的合同條件成就或確定不可成就，視乎該條件為解除或中止者；

c) 合同藉以簽署的權利或管理的法定權力終止；

d) 在不妨礙本法律規定的情況下，承租人死亡或倘屬法人時法人消滅，但有相反書面協定者不在此限；

e) 租賃房屋的破壞，或有倒塌可能，又或對公共衛生或安全構成危險；

f) 因公用而被徵用的情況，但徵用符合合同的存續者不在此限。

二. 倘承租人基於發生上款c項所規定的事實在得悉後三個月期限內，以法院通知知會房東表示欲維持合同地位，則合同不會失效。

第七十二條
(因公用而徵用)

一. 因公用而徵用引致合同失效，徵用者須對承租人賠償，為此目的承租人的地位視為一項獨立負擔。

二. 上款所指賠償，是根據管制因公用而徵用的法例規定計算。

第七十三條
(例外)

在下列情況，租賃合同不會失效：

a) 由用益權人或使用權人訂立，而所有權歸其所有或彼放棄其權利；

b) 用益權人轉讓或放棄其權利，而在此情況，合同只因用益權的正常終止而失效；

c) 由身為管理人的配偶訂立；

d) 由遺產管理人訂立，且得到所有利害關係人同意，或關於將會分割而判給的房屋。

Artigo 74.º

(Despejo do prédio)

Nos casos previstos nas alíneas b), c), d) e f) do n.º 1 do artigo 71.º, a restituição do prédio só pode ser exigida três meses sobre a verificação do facto que determinou a caducidade.

Artigo 75.º

(Renovação do contrato)

Se, não obstante a caducidade do contrato, o arrendatário se mantiver no gozo do prédio pelo lapso de um ano, sem oposição do senhorio, o arrendamento considera-se renovado nos termos do artigo 25.º

SUBSECÇÃO V

Denúncia

Artigo 76.º

(Denúncia pelo arrendatário)

O arrendatário pode impedir a renovação automática do contrato procedendo à denúncia.

Artigo 77.º

(Comunicação)

1. A denúncia tem de ser comunicada ao outro contraente com a antecedência mínima seguinte:

- a) Seis meses, se o prazo for igual ou superior a seis anos;
- b) Dois meses, se o prazo for de um a seis anos;
- c) Um mês, quando o prazo for de três meses a um ano;
- d) Um terço do prazo, quando este for inferior a três meses.

2. A antecedência a que se refere o número anterior reporta-se ao fim do prazo do contrato ou da renovação.

Artigo 78.º

(Casos de denúncia pelo senhorio)

O senhorio só pode denunciar o contrato para o termo do prazo ou da renovação nos casos seguintes:

- a) Contratos celebrados nos termos dos artigos 111.º e seguintes;
- b) Quando necessite do prédio para a sua habitação ou para nele construir a sua residência;
- c) Quando necessite do prédio para habitação dos seus descendentes em primeiro grau ou para nele construir residência para estes;
- d) Quando necessite do prédio para nele instalar actividade económica que exerça efectivamente ao tempo da denúncia, por

第七十四條
(房屋的救遷)

在第七十一條第一款 b、c、d、及 f 項所規定情況下，僅可在導致失效的事實發生三個月後，要求返還房屋。

第七十五條
(合同的續期)

合同雖經終止，倘承租人在獲房東不反對下繼續享用房屋一年者，按第二十五條規定，租賃視為已續期。

第五分節
單方終止第七十六條
(承租人的單方終止)

承租人可用單方終止阻止合同的自動續期。

第七十七條
(知會)

一. 立約人須至少在下列期間之前將單方終止知會另一方:

- a) 六個月，倘期限等於六年或以上;
- b) 兩個月，倘期限等於一年至六年;
- c) 一個月，倘期限等於三個月至一年;
- d) 期限的三分之一，倘期限低於三個月。

二. 上款所指的提前期間，由合同或續期的完結日起計。

第七十八條
(由房東提出單方終止的情況)

僅在下列情況，房東得在合同或續期期滿時單方終止合同:

- a) 按第一百一十一條及隨後各條規定而訂立的合同;
- b) 本人需要房屋居住，或將該處作為其居所;
- c) 需要將房屋給予一等卑親屬居住或作為彼等的居所;
- d) 需要將房屋以個人名義親自在單方終止時實際從事專業

si mesmo, a título profissional exclusivo e em seu nome individual, ou para qualquer dos seus descendentes em primeiro grau, nas mesmas condições;

e) Quando se proponha ampliar o prédio ou construir novos edifícios.

Artigo 79.º

(Forma e prazo)

A denúncia do senhorio, nos casos previstos nas alíneas b) a e) do artigo anterior, deve ser feita em acção de despejo proposta com a antecedência mínima de seis meses relativamente ao fim do prazo do contrato, mas não obriga ao despejo enquanto não decorrerem três meses sobre a decisão definitiva.

Artigo 80.º

(Denúncia para habitação)

O direito de denúncia para habitação do senhorio ou dos seus descendentes em primeiro grau depende da verificação cumulativa dos seguintes requisitos:

a) Ser o senhorio proprietário, comproprietário, usufrutuário ou titular do domínio útil do prédio há mais de cinco anos ou, independentemente deste prazo, se o tiver adquirido por sucessão;

b) Não ter há mais de um ano casa própria ou arrendada que satisfaça as necessidades de habitação própria ou dos seus familiares;

c) Ser o prédio adequado, ainda que mediante simples adaptações, à realização do fim em vista;

d) Sendo a denúncia feita com vista à habitação dos descendentes em primeiro grau, não terem estes há mais de um ano casa própria ou arrendada que satisfaça as suas necessidades;

e) Não ter o senhorio ainda usado desta faculdade.

Artigo 81.º

(Indemnização e reocupação do prédio)

1. Se o senhorio, desocupado o prédio, não o for habitar dentro de dois meses ou não permanecer nele durante três anos, sem motivo de força maior, o arrendatário despedido tem direito a uma indemnização correspondente a dois anos de renda e pode reocupar o prédio, salvo ocorrência da morte ou deslocação forçada do senhorio não prevista à data do despejo.

2. É correspondentemente aplicável o disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 90.º

3. O disposto neste artigo é aplicável aos casos de denúncia previstos na alínea d) do artigo 78.º

Artigo 82.º

(Denúncia para o exercício de actividade económica)

O direito de denúncia para o exercício de actividade económica por parte do senhorio ou dos seus descendentes em primeiro grau depende da verificação cumulativa dos seguintes requisitos:

經濟活動，或在同樣情況給予其任何一等卑親屬；

e) 建議擴建或建造新大廈。

第七十九條

(方式及期限)

在上條b項至e項規定的情況中，房東的單方終止應透過搬遷之訴在合同屆滿至少六個月前為之，但有關裁判確定後三個月內不須搬遷。

第八十條

(為著居住的單方終止)

為著房東或其一等卑親屬居住的單方終止權，有賴下列所有要件的成就：

a) 房東是房屋的所有人、共同所有人、使用權的用益權人或權利人，已經超過五年，又或因繼承取得則不管該期限；

b) 超過一年沒有屬本身的或租賃的房屋以滿足其本人或其親屬居住的需要；

c) 房屋適合作有關用途，即使需有簡單配合；

d) 單方終止係為其一等卑親屬居住用途而作出，且彼等超過一年沒有滿足其需要的本身的或租賃的房屋；

e) 房東還未行使該權能。

第八十一條

(賠償及房屋的重占)

一. 倘房屋被騰出後，房東兩個月內不居住，或在三年內不在其中逗留，而沒有不可抗力之原因，被遷出的承租人有權收取相等兩年租金的賠償及得重占有關房屋。但死亡的發生或勒遷之日沒有預料的房東被迫離開不在此限。

二. 相應適用第九十條第二款及第三款的規定。

三. 本條規定亦適用於第七十八條d項所規定的單方終止情況。

第八十二條

(為著從事經濟活動的單方終止)

為著房東或其一等卑親屬從事經濟活動的單方終止，有賴下列所有要件的成就：

- a) Os indicados nas alíneas a), c) e e) do artigo 80.º;
- b) Não ter há mais de um ano outra casa própria ou arrendada que satisfaça o fim em vista;
- c) Sendo a denúncia feita com vista ao exercício de actividade económica por parte dos descendentes em primeiro grau, não terem estes há mais de um ano casa própria ou arrendada que satisfaça o fim em vista.

Artigo 83.º

(Denúncia no caso de vários prédios)

Nos casos previstos nos artigos 80.º e 82.º, se o senhorio tiver diversos prédios arrendados, só pode denunciar o contrato relativamente àquele que, de entre os adequados ao fim em vista, esteja arrendado há menos tempo.

Artigo 84.º

(Requisitos de admissibilidade)

1. A denúncia prevista na alínea e) do artigo 78.º depende da existência de projecto de arquitectura aprovado.
2. Em caso de ampliação do prédio, deve ser feita prova da impossibilidade do inquilino ou inquilinos permanecerem nele durante a execução das obras.

Artigo 85.º

(Direito de indemnização)

1. No caso da denúncia referida nas alíneas d) e e) do artigo 78.º, o arrendatário terá direito de receber uma indemnização até dez vezes a renda anual à data da propositura da acção de despejo.
2. Ao montante da indemnização determinado nos termos do número anterior acrescerá um vigésimo por cada ano completo de duração do arrendamento até à propositura da acção de despejo, com o limite máximo de vinte anos.

Artigo 86.º

(Pagamento da indemnização)

1. Nos oito dias subsequentes ao trânsito em julgado da sentença de despejo, o senhorio pagará ao arrendatário metade da indemnização que no caso couber.
2. A mora do senhorio dará ao arrendatário direito aos respectivos juros nos termos gerais.

Artigo 87.º

(Prazo para a desocupação)

1. Efectuado o pagamento ordenado no artigo anterior, o arrendatário deverá desocupar o prédio dentro do prazo de três ou seis meses, conforme se trate de arrendamento para habitação ou para comércio, indústria ou exercício de uma profissão liberal; ou até ao fim do prazo do arrendamento ou da sua renovação em curso ao tempo da propositura da acção, se este for mais longo.

- a) 第八十條所指的 a, c, 及 e 項;

b) 超過一年沒有滿足有關用途的另外一間本身的或租賃的房屋;

c) 單方終止係為其一等卑親屬從事經濟活動的用途而作出, 且彼等超過一年沒有滿足其有關用途的本身的或租賃的房屋。

第八十三條

(在數間房屋情況下的單方終止)

在第八十條及第八十二條所規定的情況下, 倘房東有數間房屋出租時, 只得對其中適合有關用途且租賃時間最短的房屋單方終止。

第八十四條

(接納性要件)

一. 第七十八條 e 項所規定的單方終止, 視乎存在已批准的草則而定。

二. 在大廈擴建的情況下, 應提出房客在工程執行時不可能在大廈逗留的證據。

第八十五條

(賠償的權利)

一. 在第七十八條 d 及 e 項所指單方終止的情況, 承租人有權收取一項相等於至提起救遷之訴的日期的年租金至十倍的賠償。

二. 對按上款所訂出的賠償金額, 直至提起救遷之訴時, 在每個完成的租賃年將增加二十分之一, 而最高限額為二十年。

第八十六條

(賠償的支付)

一. 在救遷判決確定後八天內, 如有賠償, 房東應向承租人支付賠償的半數。

二. 房東如拖延, 承租人有權收取一般規定的有關利息。

第八十七條

(騰出的限期)

一. 經按照上條規定作出有關支付, 視乎租賃用途為居住、或工商業、或從事一種自由職業, 承租人應在三個月或六個月期限內騰出房屋; 或至租賃限期期滿, 或提起訴訟時已進行的續期限期之較長者。

2. Verificando-se algum dos casos em que seja possível a consignação em depósito, os prazos de três e seis meses referidos no n.º 1 contam-se a partir da ocorrência desse facto.

3. O arrendatário pode legitimamente recusar-se a desocupar o prédio enquanto o senhorio não lhe pagar a segunda metade da indemnização.

Artigo 88.º

(Consignação em depósito)

No caso do n.º 1 do artigo 85.º, não tendo transitado em julgado a sentença que decreta o despejo, o arrendatário pode requerer que a indemnização seja paga através de depósito no processo.

Artigo 89.º

(Prazo para o início das obras)

As obras deverão ser iniciadas até seis meses depois de tornado efectivo o despejo de todos os arrendatários, salvo caso fortuito ou de força maior, ou outro motivo atendível que se justifique pela boa-fé do senhorio.

Artigo 90.º

(Sanção no caso de retardamento do início das obras)

1. Em caso de inobservância do previsto no artigo anterior, o senhorio perde o direito à execução das obras e os arrendatários podem reocupar imediatamente o prédio nas condições vigentes à data do despejo, sem obrigação de restituir a indemnização recebida.

2. O pedido de reocupação do prédio é processado por apenso à acção de despejo e segue os termos da execução para entrega de coisa certa.

3. No caso de não ser possível a reocupação, por motivo imputável ao senhorio, o arrendatário tem direito a uma indemnização suplementar até dois anos da última renda.

SECÇÃO X

Transmissão da posição contratual

Artigo 91.º

(Transmissão da posição contratual)

1. O adquirente do direito com base no qual foi celebrado o contrato de arrendamento sucede nos direitos e obrigações do senhorio, sem prejuízo das regras do registo.

2. A mesma transmissão também se dá a favor do proprietário, no caso de abandono a que se refere a alínea a) do artigo 73.º

Artigo 92.º

(Liberação)

A liberação ou cessão de rendas não vencidas é inoponível ao sucessor entre vivos do senhorio, na medida em que tais rendas respeitem a períodos de tempo não decorridos à data da transmissão.

二. 在出現可能有現存的若干情況，第一款所指的三個月及六個月期限，將由該事實發生之日起計。

三. 如房東未向承租人支付賠償的第二部分，承租人拒絕騰出房屋係屬正當。

第八十八條 (現存)

在第八十五條第一款的情況，命令救遷的判決未確定前，承租人可以申請在程序內透過存款支付的賠償。

第八十九條 (工程開始的限期)

在所有的承租人確實搬遷後六個月內，有關工程應展開，但突發事件或不可抗力的情況或因房東善意而獲證實的其他可接納的原因除外。

第九十條 (拖延動工的處分)

一. 倘屬不遵守上條規定的情況，房東喪失施行工程的權利，而承租人得按照搬遷日期生效的條件立刻重占房屋，且毋須返還已收取的賠償。

二. 要求重佔房屋是附入救遷之訴內進行，並按照訴訟方式交出固定物。

三. 倘不能按第一款規定基於歸責房東的原因而不能重占房屋，承租人有權收取至最後兩年租金的補充賠償。

第十節 合同地位的移轉

第九十一條 (合同地位的移轉)

一. 租賃合同訂立所依據的權利，其取得人承受房東的權利和義務，但不妨礙登記的規則。

二. 倘出現第七十三條a項所指的放棄，該移轉亦歸於所有人。

第九十二條 (豁免)

還未到期租金的豁免或讓與，是不可對抗房東的在生繼承人，因該等租金是涉及在繼承之日後還未到期的時間。

Artigo 93.º

(Transmissão da posição do arrendatário)

A cessão da posição jurídica do arrendatário ou a cedência do gozo do prédio por parte deste, a qualquer título, é para todos os efeitos equiparada ao subarrendamento, sem prejuízo do disposto nos artigos 103.º, 104.º, 109.º e 110.º

SECÇÃO XI

Subarrendamento

Artigo 94.º

(Noção)

O arrendamento diz-se subarrendamento quando o senhorio o celebra com base no direito de arrendatário que lhe advém de um precedente contrato de arrendamento.

Artigo 95.º

(Autorização do senhorio)

1. A autorização para subarrendar o prédio deve ser dada por escrito.
2. O subarrendamento não autorizado considera-se, todavia, ratificado pelo senhorio, se ele reconhecer o subarrendatário como tal.
3. O simples conhecimento de que o prédio foi subarrendado não constitui reconhecimento do subarrendatário como tal.

Artigo 96.º

(Efeitos)

1. O subarrendamento só produz efeitos em relação ao senhorio ou a terceiros a partir do seu reconhecimento pelo senhorio ou da comunicação a que se refere a alínea g) do artigo 16.º
2. É dispensada a comunicação ou notificação quando se trate de subarrendamento especialmente consentido pelo senhorio a favor de determinada pessoa e que se faça até três meses depois de autorizado ou quando o senhorio reconhecer o subarrendatário como tal.

Artigo 97.º

(Limite da renda)

O arrendatário não pode cobrar do subarrendatário renda superior ou proporcionalmente superior à que é devida pelo contrato de arrendamento, aumentada de 20% no subarrendamento total e 10% no parcial, salvo se outra coisa tiver sido convenionada com o senhorio.

Artigo 98.º

(Caducidade)

1. O subarrendamento caduca com a extinção, por qualquer causa, do contrato de arrendamento, sem prejuízo da responsabi-

第九十三條
(承租人地位的移轉)

承租人的法律地位，或以任何方式將房屋的享用讓與，為著所有的效力，等同轉租，但不妨礙本法律第一百零三條、第一百零四條、第一百零九條、及第一百十條的規定。

第十一節
轉租第九十四條
(概念)

當房東基於來自先前租賃合同的租賃權訂立租賃者，該租賃視為轉租。

第九十五條
(房東的許可)

- 一. 房屋轉租的許可應以書面作出。
- 二. 未經許可的轉租，當房東認可其次承租人身分時則視為被房東追認。
- 三. 單純知悉樓宇轉租，并不成為次承租人身分的認可。

第九十六條
(效力)

- 一. 轉租經房東認可後，或經第十六條g項所指的通知作出後，方對房東或第三者產生效力。
- 二. 倘屬由房東特別容許轉租與某人以及在准許後至三個月內構成，或房東承認次承租人身分，則豁免傳達或通知。

第九十七條
(租金的限額)

承租人不得向次承租人收取高於按租賃合同所訂定的全部轉租另加百分之二十或局部轉租加百分之十的租金，或不得高於上述比例，但與房東另有協定者不在此限。

第九十八條
(失效)

- 一. 租賃合同因任何因素而消滅者，轉租亦失效，但倘消

lidade do arrendatário para com o subarrendatário, quando o motivo da extinção lhe seja imputável.

2. O subarrendamento não caduca pelo distrate do arrendamento nem pela confusão das qualidades de senhorio e arrendatário, sucedendo em tais casos o subarrendatário nos direitos e obrigações do arrendatário.

Artigo 99.º

(Direitos do senhorio em relação ao subarrendatário)

1. Sendo total o subarrendamento, o senhorio pode substituir-se ao arrendatário mediante notificação judicial, considerando-se resolvido o primitivo arrendamento e passando o subarrendatário a arrendatário directo.

2. Se o senhorio receber alguma renda do subarrendatário e lhe passar recibo depois da extinção do arrendamento, será o subarrendatário havido com arrendatário directo.

3. Se tanto o arrendatário como o subarrendatário estiverem em mora quanto às respectivas dívidas de renda, é lícito ao senhorio exigir do subarrendatário o que este dever, até ao montante do seu próprio crédito.

CAPÍTULO II

Do arrendamento urbano para habitação

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 100.º

(Casas mobiladas)

Quando o arrendamento do prédio para habitação seja acompanhado do aluguer da respectiva mobília ao mesmo locatário, considera-se arrendamento urbano todo o contrato e renda todo o preço locativo, mas discriminar-se-á o referido preço relativamente ao arrendamento do prédio e ao aluguer da mobília.

Artigo 101.º

(Pessoas que podem residir no prédio)

1. Nos arrendamentos para habitação podem residir no prédio, além do arrendatário:

- a) Todos os que vivam com ele em economia comum;
- b) Um máximo de três hóspedes, salvo estipulação em contrário.

2. Consideram-se sempre como vivendo com o arrendatário em economia comum os seus parentes ou afins na linha recta ou até ao terceiro grau da linha colateral, ainda que paguem alguma retribuição, e, bem assim, as pessoas relativamente às quais, por força da lei ou de negócio jurídico que não respeite directamente à habitação, haja obrigação de convivência ou de alimentos.

3. O disposto no número anterior entende-se com ressalva das estipulações em contrário que não respeitem ao cônjuge do arrendatário, nem a seus pais, nem a seus filhos solteiros.

滅原因可歸責，不妨礙承租人對次承租人的責任。

二. 基於租賃的註銷，甚至房東和承租人地位的混淆，轉租不會失效，而在該等情況下，承租人的權利及責任轉給次承租人。

第九十九條 (房東對次承租人的權利)

一. 倘屬全部轉租，房東得透過法院通知，取代承租人，原來租賃視為解除，而次承租人轉為直接承租人。

二. 在租賃消滅後，倘房東向次承租人收取任何租金並交與收據，則次承租人視為直接承租人。

三. 不論承租人或次承租人，倘拖欠有關租金，房東向次承租人索取所欠款項直至房東本身債權的金額是正當的。

第二章 居住用途的都市不動產租賃

第一節 一般規定

第一百條 (有家具的房屋)

居住用途房屋的租賃連同有關家具出租與同一承租人時，整個合同視為都市不動產租賃，而整項出租價金視為租金，但在該項價金內須列明有關樓宇的租金和家具的租金。

第一百零一條 (得在房屋內居住的人士)

一. 在居住用途的租賃方面，除承租人外，下列人士亦得在房屋內居住：

- a) 所有與承租人以共同經濟方式過活者；
- b) 至多三名客人，但有相反規定者不在此限。

二. 承租人的血親或姻親或至三等旁系親屬，即使繳付若干回報，及其他根據非直接與居住有關的法律或法律行為效力而有共處或供養義務者，均絕對視為與承租人以共同經濟過活。

三. 上款規定對於承租人的配偶、其父母以及其未婚子女沒有關係，視為保留相反規定。

4. Apenas se consideram hóspedes as pessoas a quem o arrendatário proporcione habitação e preste habitualmente serviços relacionados com esta, ou forneça alimentação normal, mediante retribuição.

SECÇÃO II

Transmissão do direito do arrendatário

Artigo 102.º

(Incomunicabilidade do arrendamento)

Seja qual for o regime matrimonial, a posição do arrendatário não se comunica ao cônjuge, sem prejuízo do disposto nos artigos seguintes.

Artigo 103.º

(Transmissão por divórcio)

1. Requerido o divórcio ou a separação judicial de pessoas e bens, podem os cônjuges acordar em que a posição de arrendatário fique pertencendo a qualquer deles.

2. Na falta de acordo, cabe ao tribunal decidir, tendo em conta a situação patrimonial dos cônjuges, as circunstâncias de facto relativas à ocupação da casa, o interesse dos filhos, a culpa imputada ao arrendatário na separação ou divórcio, o facto de ser o arrendamento anterior ou posterior ao casamento, e quaisquer outras razões atendíveis.

3. A transferência do direito ao arrendamento para o cônjuge do arrendatário, por efeito de acordo ou decisão judicial, deve ser notificada oficiosamente ao senhorio.

Artigo 104.º

(Transmissão por morte do arrendatário)

1. O arrendamento para a habitação não caduca por morte do primitivo arrendatário ou daquele a quem tiver sido cedida a sua posição contratual, se lhe sobreviver:

- a) Cônjuge não separado judicialmente de pessoas e bens ou de facto;
- b) Descendente com menos de um ano de idade ou que com ele convivesse há mais de um ano;
- c) Ascendente que com ele convivesse há mais de um ano;
- d) Afim na linha recta, nas condições referidas nas alíneas b) e c) deste número;
- e) Pessoa que com ele viva há mais de dois anos em condições análogas às dos cônjuges, quando o arrendatário não seja casado ou esteja separado judicialmente de pessoas e bens.

2. A transmissão da posição de arrendatário, estabelecida nos números anteriores, defere-se pela ordem seguinte:

- a) Ao cônjuge sobrevivente;
- b) Aos parentes ou afins na linha recta, preferindo os primeiros aos segundos, os descendentes aos ascendentes e os de grau mais próximo aos de grau ulterior;

四. 獲承租人收取回報而供應住宿和提供與住宿有關的服務或透過報酬而供給正常膳食的人士，視為客人。

第二節 承租人權利的移轉

第一百零二條 (租賃的不得移轉)

無論何種婚姻制度，承租人的地位，不得移轉與其配偶，但不妨礙隨後各條的規定。

第一百零三條 (因離婚的移轉)

一. 經申請離婚，或經法院裁判分居分產，配偶雙方得協定承租人地位歸於任何一方。

二. 欠缺協定時，考慮到配偶雙方的產業情況，占用樓宇的實際環境，子女的利益，在分居分產或離婚中歸責於承租人的過錯，租賃是在婚前或婚後進行的事實，其他可顧及的理由，由法院裁定。

三. 因協定或司法裁判，而將租賃權移轉與承租人的配偶時，應依職權通知房東。

第一百零四條 (因承租人死亡的移轉)

一. 原承租人或其合同地位的移轉相對人死亡時，倘下列人士仍然生存，則居住用途的租賃不失效：

- a) 未被法院裁判分居分產或未事實分居的配偶；
- b) 年齡不足一歲或與其共同生活超過一年的卑親屬；
- c) 與其共同生活超過一年的尊親屬；
- d) 處於本款b及c項所載條件的直系姻親；

e) 在類似配偶的情況下與彼生活超過兩年的人士，倘承租人是非已婚或經法院裁判分居分產者。

二. 上款所規定的承租人地位的移轉，係按照下列次序作出：

- a) 尚存配偶；
- b) 直系血親比直系姻親優先，卑親屬比尊親屬優先，親等近者比遠者優先；

c) À pessoa mencionada na alínea e) do n.º 1.

3. A transmissão a favor dos parentes ou afins também se verifica por morte do cônjuge sobrevivente quando, nos termos deste artigo, lhe tenha sido transmitido o direito ao arrendamento.

4. A morte do primitivo arrendatário ou do cônjuge sobrevivente deve ser comunicada ao senhorio no prazo de três meses, por escrito, pela pessoa ou pessoas a quem o arrendamento se transmitir, acompanhada dos documentos que comprovem os seus direitos, sob pena de ineficácia da transmissão em relação ao senhorio.

CAPÍTULO III

Do arrendamento para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal

Artigo 105.º

(Noção)

Considera-se realizado para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal o arrendamento de prédio urbano tomado para fins directamente relacionados com uma actividade comercial ou industrial, ou exercício de uma profissão liberal.

Artigo 106.º

(Morte do arrendatário)

1. O arrendamento não caduca por morte do arrendatário, mas os sucessores podem renunciar à transmissão no prazo de trinta dias.

2. A renúncia é feita por escrito.

3. Produz o mesmo efeito que a renúncia a restituição, pelos sucessores, do uso do prédio, no prazo previsto no n.º 1.

Artigo 107.º

(Cessação por denúncia do senhorio)

1. Salvo no caso de perda da coisa, se o arrendamento cessar por motivo de caducidade ou de denúncia do senhorio, o arrendatário tem direito, sem prejuízo das indemnizações referidas nos artigos 72.º e 85.º, a uma compensação em dinheiro, sempre que por facto seu o prédio arrendado tenha aumentado de valor locativo.

2. A importância da compensação é fixada pelo tribunal, segundo juízos de equidade, mas não excederá cinco vezes a renda anual.

Artigo 108.º

(Desocupação do prédio)

1. Quando o arrendamento tiver durado um ou mais anos e cessar pelos motivos referidos no artigo anterior, o arrendatário só é obrigado a desocupar o prédio decorrido um ano após o termo do contrato ou da sua renovação.

2. Se o arrendamento tiver durado dez ou mais anos, o prazo para a desocupação é de dois anos.

c)第一款e項所指的人士。

三. 倘存配偶按本條規定獲移轉租賃權利者, 其死亡亦使租賃權移轉與其血親或姻親。

四. 原承租人或其倘存配偶死亡時, 應由租賃移轉的相對人, 在三個月期限內, 透過書面連同證實其權利的文件, 告知房東, 否則, 對房東而言, 移轉不生效力。

第三章

工商業或從事自由職業用途的租賃

第一百零五條

(概念)

用途與商業或工業活動或一項自由職業的從事有直接關係的都市不動產租賃, 視為商業、工業或從事自由職業用途的租賃。

第一百零六條

(承租人的死亡)

一. 租賃不因承租人死亡而失效, 但繼承人得在三十天期限內放棄移轉。

二. 放棄係以書面作出。

三. 繼承人在第一款所指期限內返還房屋的使用, 產生放棄的同樣效力。

第一百零七條

(因房東單方終止的終止)

一. 除租賃物的破壞情況外, 倘租賃因失效或房東單方終止而終止, 且承租人在所租賃房屋作出的事實, 使該房屋的租賃價值提高, 有權收取一項金錢的補償, 但不妨礙第七十二條及第八十五條所指的賠償。

二. 補償金額係由法院按衡平原則的判斷訂定, 但不超過年租的五倍。

第一百零八條

(房屋的騰出)

一. 倘租賃時間已達一年或以上, 而因上條所指因素終止, 承租人只須在約滿或續約期滿一年後騰出。

二. 倘租賃時間已達十年或以上, 騰出期限則為兩年。

3. Para os efeitos deste artigo, por termo do arrendamento ou da prorrogação entende-se o relativo ao período contratual em decurso à data da efectivação da denúncia ou da propositura da acção de despejo.

4. Sendo diferida a desocupação, o arrendamento fica para todos os efeitos prorrogado pelo prazo concedido, ainda que fosse menor o prazo do arrendamento inicial.

Artigo 109.º

(Trespasse de estabelecimento comercial ou industrial)

1. É permitida a transmissão por acto entre vivos da posição do arrendatário, sem dependência de autorização do senhorio, em caso de trespasse do estabelecimento comercial ou industrial.

2. Não há trespasse:

a) Quando, transmitida a fruição do prédio, passe a exercer-se nele outro ramo de comércio ou indústria ou quando, de um modo geral, lhe seja dado outro destino;

b) Quando a transmissão não seja acompanhada da transferência, em conjunto, das instalações, utensílios, mercadorias ou outros elementos que integram o estabelecimento.

3. O trespasse só é válido se for celebrado por escrito, com reconhecimento presencial das assinaturas dos outorgantes.

4. No trespasse por venda ou dação em cumprimento de estabelecimento comercial, o senhorio do prédio arrendado tem direito de preferência.

5. No caso previsto no número anterior, é aplicável, com as necessárias adaptações, o regime jurídico do direito de preferência incluindo a acção de preferência no âmbito da propriedade.

6. Sempre que, por contitularidade da posição do senhorio ou pela existência no estabelecimento trespasado de mais de um arrendamento, haja dois ou mais preferentes, abre-se licitação entre eles, revertendo o excesso para o alienante.

Artigo 110.º

(Cessão da posição de arrendatário para o exercício de profissão liberal)

1. A posição do arrendatário para o exercício de profissão liberal é transmissível por acto entre vivos, sem autorização do senhorio, a pessoas que no prédio arrendado continuem a exercer a mesma profissão.

2. A cessão só é válida se for celebrada nos termos do n.º 3 do artigo anterior.

CAPÍTULO IV

Dos regimes especiais

SECÇÃO I

Arrendamentos de duração limitada para habitação

Artigo 111.º

(Estipulação de prazo efectivo)

1. Nos arrendamentos urbanos, as partes podem estipular um prazo de duração efectiva, desde que a respectiva cláusula seja inserida no contrato, assinado pelas partes.

三. 為著本條文效力，到期合同的有關期限直至實行單方終止的日期或至救遷之訴提起的日期，視為租賃到期或延期。

四. 拖延騰出時，為著所有效力，租賃變為延長至所給予的期限，即使少於最初的租賃期限。

第一百零九條 (商業或工業場所的頂讓)

一. 屬商業或工業場所頂讓的情況，承租人地位可透過生前行為移轉，並不依賴房東許可。

二. 在下列情況，頂讓不成立：

a) 房屋的享用經移轉後，在該房屋內轉營另外一種工商行業，或在一般情況下用作其他用途；

b) 移轉不是連同組成有關場所的設施，工具，貨物，或其他成分一併為之。

三. 頂讓透過書面訂立，并當場認定立約人簽名，方屬有效。

四. 商業場所出售頂讓或代物清償者，租賃房屋的房東有優先權。

五. 在上款規定的情況，經必需配合後，適用優先權法律制度包括共用範圍的優先之訴。

六. 每當因房東地位共同擁有或所頂讓場所有超過一項租賃，有兩名或以上有優先權者，則由彼等出價，而超出的金額歸轉讓人所有。

第一百十條 (為從事自由職業承租人地位的讓與)

一. 為從事自由職業，承租人的地位可透過生前行為移轉予繼續在租賃房屋從事同一職業的人士，而不需房東許可。

二. 讓與須按上條第三款的規定訂立方屬有效。

第四章 特別制度

第一節 作居住用途的固定期限租賃

第一百一十一條 (確實期限的訂定)

一. 在都市不動產租賃中，各方得訂定確實期限，但有關條款須列入各方簽署的合同內。

2. O prazo referido no número anterior não pode ser inferior a dois anos.

Artigo 112.º

(Manutenção do contrato)

Nos contratos previstos nesta secção, a transmissão de posições contratuais não implica a suspensão ou a interrupção do prazo, nem conduz a quaisquer alterações no conteúdo do contrato.

Artigo 113.º

(Renovação automática e denúncia)

1. Os contratos de duração limitada celebrados nos termos do artigo 111.º renovam-se, automaticamente, no fim do prazo e por períodos mínimos de um ano, se outro não estiver especialmente previsto, quando não sejam denunciados por qualquer das partes.

2. A denúncia referida no número anterior deve ser feita pelo senhorio ou pelo arrendatário, mediante notificação à outra parte, até três meses antes do fim do prazo ou da sua renovação.

3. A denúncia efectuada pelo senhorio nos termos desta disposição não confere ao arrendatário o direito a qualquer indemnização.

Artigo 114.º

(Execução forçada)

1. O contrato, celebrado nos termos do artigo 111.º e acompanhado do documento comprovativo da denúncia efectuada nos termos do n.º 2 do artigo anterior, constitui título executivo para efeitos de despejo do local arrendado, desde que as assinaturas do senhorio e do arrendatário se mostrem reconhecidas notarialmente.

2. O despejo referido no número anterior segue a forma da execução para entrega de coisa certa, podendo o exequente pedir, logo no requerimento inicial, que se proceda à imediata entrega do arrendado, com dispensa de citação do requerido.

3. Neste caso, o executado não será citado, mas apenas notificado, logo após a entrega, do requerimento inicial e, bem assim, do despacho determinativo da entrega, sendo-lhe facultada a dedução de embargos dentro dos dez dias subsequentes.

SECÇÃO II

Arrendamentos de duração limitada para o comércio, indústria ou exercício de profissão liberal

Artigo 115.º

(Regime)

1. Os contratos de arrendamento para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal regem-se pelas estipulações que resultarem do acordo contratual.

2. Aos mesmos contratos é aplicável o disposto no n.º 1 do artigo 111.º e no artigo 114.º

二. 上款所指的期限不得低於二年。

第一百一十二條 (合同的維持)

就本節所規定的合同，合同地位的移轉，不引致期限的中止或中斷，亦不引致合同內容任何修改。

第一百一十三條 (自動續期及單方終止)

一. 按照第一百一十一條規定訂立的固定期限合同，如無特別訂定其他續期期限，且任何一方沒有單方終止，將自動續期，而時間至少為一年。

二. 上款所指的單方終止，應由房東或承租人通知另一方，而該通知須在合同期滿或其續期期滿前三個月作出。

三. 房東按照本條文規定作出的單方終止，對承租人不給與任何賠償權利。

第一百一十四條 (強制執行)

一. 按照第一百一十一條規定及連同按照上條第二款規定作出的單方終止的證明文件而訂立的合同，構成爲著敕遷租賃地方效力的執行憑證，而房東及承租人的簽名須經公證署認定。

二. 上款所指的敕遷，係以固定物交付的執行方式爲之，而執行者可在最初申請書內要求立刻返還出租物而豁免傳喚被聲請人。

三. 在此情況下，最初申請書一經送交，被聲請人不會被傳喚而只被通知規定退還的批示，且在其後十天期內給予禁制的扣除。

第二節 爲工商業或從事自由職業的有限期租賃

第一百一十五條 (制度)

一. 爲工商業或從事自由職業的租賃合同受合同協定結果管制。

二. 第一百一十一條第一款及第一百一十四條的規定，適用於該等合同。

CAPÍTULO V

第五章
救遷之訴

Da acção de despejo

Artigo 116.º

第一百一十六條
(目的)

(Finalidade)

1. A acção de despejo destina-se a fazer cessar a situação jurídica do arrendamento, sempre que a lei imponha o recurso à via judicial para promover tal cessação.

一. 每當法律規定使用司法途徑以處理該項終止時,救遷之訴係用於終止租賃的法律狀況。

2. A acção de despejo é, ainda, o meio processual idóneo para efectivar a cessação do arrendamento quando o arrendatário não aceite ou não execute o despedimento resultante de qualquer outra causa.

二. 當承租人對其他因素所引致的騰出不接受或不執行,救遷之訴亦是終止租賃的適當訴訟途徑。

Artigo 117.º

第一百一十七條
(程序的方式)

(Forma do processo)

1. A acção de despejo, na sua fase declarativa, segue a tramitação prevista na lei de processo com as alterações constantes da presente lei.

一. 在宣告階段的救遷之訴,係按照訴訟法所規定的程序,連同本法律所載的修改進行。

2. Juntamente com o pedido de despejo, o autor pode requerer a condenação do réu no pagamento de rendas ou de indemnização.

二. 連同救遷的申請,原告人得申請宣判被告人支付租金或賠償。

3. O réu, ao contestar, pode deduzir em reconvenção o seu direito a benfeitorias ou a uma indemnização.

三. 被告人在答辯時得以改善費或賠償的權利提出反訴。

Artigo 118.º

第一百一十八條
(上訴制度)

(Regime de recursos)

1. Nas acções de despejo relativas a arrendamento para habitação ou para o exercício de comércio, de indústria ou de profissão liberal, e em todas aquelas em que se aprecie a subsistência do arrendamento sobre prédios da mesma natureza, é sempre admissível o recurso, seja qual for o valor da causa.

一. 關於住宅或從事工商業或自由職業的租賃的救遷之訴以及所有審查有關同一性質房屋租賃的存在之訴,不管案件的利益值,恒可上訴。

2. O recurso da sentença que decreta a restituição do prédio ao senhorio tem, em regra, efeito suspensivo.

二. 對命令將房屋返還房東的判決的上訴一般是有中止效力。

3. Se, porém, o despejo for decretado com fundamento na falta de pagamento da renda, a atribuição do efeito suspensivo depende da prestação de caução, em montante suficiente para garantir as rendas em dívida e as indemnizações.

三. 但倘是基於欠繳租金而命令救遷,賦予中止效力是要視乎提供金額足以保證所欠租金及賠償的擔保。

Artigo 119.º

第一百一十九條
(救遷之訴的事先提起)

(Propositura antecipada da acção de despejo)

1. O despejo no termo do arrendamento ou da sua prorrogação pode requerer-se previamente, desde que o arrendatário seja interpelado pela forma e com a antecipação prevista na lei de processo ou na presente lei.

一. 租賃期或延長期到期前的救遷可以事先申請,但須根據程序法或本法律規定的方式和提前催告承租人。

2. Verificando-se na acção de despejo que a interpelação foi requerida com a antecedência devida, mas efectuada sem ela, o pedido considera-se formulado para o termo do período seguinte de prorrogação, relativamente ao qual se dê aquela antecedência.

二. 在救遷之訴中,發覺催告經適當提前申請但無依從提前進行,則申請視為對下一延定期限屆滿前作出,而對該延期方成為有關的提前。

3. Na hipótese do número anterior, se a interpelação for requerida em tempo razoável, consoante a boa-fé e as circunstâncias, para ser efectuada com a antecipação necessária e não o foi por facto não imputável ao requerente, considera-se, todavia, efectuada com essa antecipação.

Artigo 120.º

(Custas e honorários)

1. Ficam a cargo do senhorio as custas e os honorários, a fixar pelo juiz, do advogado do arrendatário que não tenha recusado a interpelação ou contestado a acção por outro fundamento além da alegação, reconhecida em juízo como justa, da falta de antecipação legal da interpelação, salvo se tiver havido culpa do réu nessa falta.

2. Se a oposição à interpelação ou a contestação da acção tiverem por único fundamento o direito, havido em juízo por procedente, à compensação ou à desocupação diferida permitidas por esta lei, as custas da acção são pagas a meias por autor e réu.

3. Nos restantes casos de oposição à interpelação ou de contestação, com procedência total da acção de despejo no termo do arrendamento ou da prorrogação, são da responsabilidade do arrendatário, além das custas, os honorários do advogado do senhorio que tiverem sido estipulados ou forem fixados pelo juiz.

Decreto-Lei n.º 39/95/M

de 14 de Agosto

O Decreto-Lei n.º 43/94/M, de 15 de Agosto, permitiu que o pessoal eventual que, ao abrigo do Decreto-Lei n.º 10/82/M, de 15 de Fevereiro, transitou para a Companhia de Telecomunicações de Macau, S.A.R.L., requeresse a transferência da respectiva inscrição e descontos do Fundo de Pensões de Macau para o Fundo de Previdência da CTM, até ao termo do prazo consagrado no Decreto-Lei n.º 14/94/M, de 23 de Fevereiro.

O presente diploma visa estabelecer o procedimento para a efectivação da transferência prevista no artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 43/94/M, de 15 de Agosto, bem como definir a situação dos referidos trabalhadores perante a Administração Pública do Território.

Nestes termos;

Ouvido o Conselho Consultivo;

O Governador decreta, nos termos do n.º 1 do artigo 13.º do Estatuto Orgânico de Macau, para valer como lei no território de Macau, o seguinte:

Artigo 1.º

(Transferência de responsabilidade)

1. A responsabilidade e encargos relativos à reforma do pessoal eventual que, ao abrigo do Decreto-Lei n.º 10/82/M, de 15 de Fevereiro, transitou para a Companhia de Telecomu-

三. 在上款情況, 倘催告在合理時間內申請, 視乎屬善意及情況以便須提前進行, 但并無做到而事實不能歸責申請人時, 則該催告視為有按提前進行。

第一百二十條

(堂費及服務費)

一. 當承租人并無拒絕催告, 除作出陳述外, 沒有以其他理由答辯欠缺法定提前催告的訴訟, 而法院認為是合理時, 則由法官訂定則由法官訂定的堂費及承租人律師的服務費由房東承擔, 但倘在該項違反中被告犯有過錯則例外。

二. 倘反對催告或訴訟答辯的唯一理由是基於本法律容許的補償或延遲騰出的權利, 且為法院承認理由成立者, 則訴訟堂費由原告及被告共同承擔繳付。

三. 在其他反對催告或答辯的情況, 當租賃期或延長期屆滿前的救遷之訴的理由完全成立, 除堂費外, 房東律師的服務費或由法官所訂定者, 亦由承租人承擔。

法令 第39/95/M號

八月十四日

八月十五日第43/94/M號法令, 允許已根據二月十五日第10/82/M號法令之規定轉入澳門電訊有限公司之臨時散位人員, 可在二月二十三日第14/94/M號法令規定之期間內, 申請將其在澳門退休基金組織之登錄及扣除款項轉移至澳門電訊有限公司(CTM)之福利基金。

本法規旨在定出實行八月十五日第43/94/M號法令第四條所規定之轉移之程序, 以及確定上述工作人員在本地區公共行政當局中之狀況。

基於此;

經聽取諮詢會意見後;

總督根據《澳門組織章程》第十三條第一款之規定命令制定在澳門地區具有法律效力之條文如下:

第一條

(責任之轉移)

一、與根據二月十五日第10/82/M號法令之規定已轉入澳門電訊有限公司(葡文縮寫為CTM)並已申請將在澳門