De: Joana Mota Pinto [mailto:Joana.MotaPinto@ar.parlamento.pt]
Enviada: terça-feira, 14 de Fevereiro de 2012 10:16
Para: chefegabinete; presidencia; Fernando Silva
Cc: Iniciativa legislativa; Virginia Francisco; Isabel Pereira
Assunto: Proposta de Lei nº 47/XII
Importância: Alta

Exmo. Senhor Presidente da Assembleia Legislativa Regional dos Açores,

Para efeitos do disposto no nº 2 do artigo 229º da Constituição da República Portuguesa e do artigo 142º do Regimento da Assembleia da República, encarrega-me a Chefe de Gabinete de Sua Excelência a Presidente da Assembleia da República de enviar cópia da seguinte iniciativa, para emissão de parecer no prazo de 20 dias, nos termos da Lei nº 40/96, de 31 de Agosto e do artigo 118º, nº 4, do Estatuto Político-Administrativo da Região Autónoma dos Açores:

Proposta de Lei nº 47/XII - Procede à terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados.

Os melhores cumprimentos,

Joana Mota Pinto

Gabinete da Presidente

Assembleia da República

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
ARQUIVO
Entrada 0672 Proc. Nº 06-08
Data: 012/02/14 Nº 1871/IX

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
ADMITIDO, NUMERE-SE E
PUBLIQUE-SE
Baixa à Comissão: de Política Geral
Para parecer até 2012/03/05
2012/02/14
O Presidente,

Assembleia da República
Gabinete do Presidente
Nº de Entrada 42152
Classificação
06/02/02 / /
Data
10/2/2012

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

E PUBLIQUE-SE.
Baixa à 1ª Comissão
10/02/2012
O PRESIDENTE.

Proposta de Lei n.º 47/XII

Baixa aos RAs.
Pedido competência a 11ª

PL 59/2012

2012.02.09

Por determinação de Sua Excelência o Presidente da A.R., 10.2.2012

Exposição de Motivos

A presente proposta de lei inscreve-se ainda num amplo e profundo conjunto de reformas centrado na aposta clara do XIX Governo Constitucional na dinamização do mercado de arrendamento, na redução do endividamento das famílias e do desemprego, na promoção da mobilidade das pessoas, na requalificação e revitalização das cidades e na dinamização das atividades económicas associadas ao sector da construção, articulando-se com a apresentação, pelo Governo, em setembro de 2011, da Proposta de Lei n.º 24/XII, que consagra medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana, e, em dezembro de 2011, da Proposta de Lei n.º 38/XII, que aprova medidas destinadas a dinamizar o mercado de arrendamento urbano.

Nesta medida, procede-se à alteração do regime jurídico das obras em prédios arrendados, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 Agosto, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 306/2009, de 23 de outubro, assim adequando-o às alterações de regime preconizadas pela lei que procede à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, objeto da referida Proposta de Lei n.º 38/XII.

Em consequência da agilização, assumida com a Proposta de Lei n.º 38/XII, do procedimento de denúncia do contrato de arrendamento celebrado por duração indeterminada quando o senhorio pretenda proceder à demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos, que impliquem a desocupação do locado, com o objetivo de promover a reabilitação do edificado português, simplifica-se agora o regime de obras em prédios arrendados regulado no referido Decreto-Lei n.º 157/2006.

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

.....

Proposta de Lei n.º .....

Assim:

Nos termos da alínea *d)* do n.º 1 do artigo 197.º da Constituição, o Governo apresenta à Assembleia da República a seguinte proposta de lei:

Artigo 1.º

Objeto

A presente lei altera o regime jurídico das obras em prédios arrendados, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 Agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 306/2009, de 23 de outubro.

Artigo 2.º

Alteração ao Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 agosto

Os artigos 1.º, 3.º, 4.º, 6.º a 8.º, 12.º a 15.º, 17.º a 21.º, 23.º, 25.º, 26.º e 30.º a 33.º do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 306/2009, de 23 de outubro, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 1.º

Âmbito

1 - [...]:

a) À denúncia do contrato de arrendamento para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos, nos termos do n.º 9 do artigo 1103.º do Código Civil, nomeadamente em área de reabilitação urbana;

b) À realização de obras coercivas;

c) [...];

d) [*Revogada*].

Proposta de Lei n.º .....

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 superior a 60 %;

b) À realização de obras pelo arrendatário.

Artigo 3.º

[...]

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.

Artigo 4.º

[...]

1 - [...].

2 - [*Revogado*].

3 - [*Revogado*].

4 - As obras referidas no n.º 1 podem decorrer de intervenções urbanísticas realizadas em área de reabilitação urbana, no âmbito do regime jurídico da reabilitação urbana.

Proposta de Lei n.º .....

Artigo 6.º

[...]

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 seis meses de renda;

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

2 - [*Revogado*].

3 - Caso as partes não cheguem a acordo no prazo de 30 dias a contar da recepção 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.

4 - Quando a denúncia ocorra em contrato de arrendamento para fim habitacional celebrado antes da vigência do RAU, para efeitos do disposto na alínea *a*) do n.º 1 a renda é calculada de acordo com os critérios previstos nas alíneas *a*) e *b)* do n.º 2 do artigo 35.º do NRAU.

5 - [...].

6 - [...].

Proposta de Lei n.º .....

Artigo 7.º

[...]

1 - Quando o senhorio denunciar o contrato para demolição do locado, nos termos da alínea *b)* do artigo 1101.º do Código Civil, aplica-se o regime previsto no artigo anterior.

2 - [...]:

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) [*Anterior alínea b)*].

3 - Quando a ordem ou a necessidade de demolição previstas nas alíneas *a)* e *b)* do número anterior resultem de ação ou omissão culposa do proprietário ou de terceiro, o arrendatário tem direito a ser indemnizado pelo responsável, nos termos gerais.

Artigo 8.º

[...]

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 de declaração do município que ateste:

a) Que foi iniciado procedimento de controlo prévio da operação urbanística a efetuar no locado, salvo se se tratar de operação urbanística isenta de licença ou de escassa relevância urbanística; e

b) Que a operação urbanística obriga à desocupação do mesmo.

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

4 - [*Revogado*].

5 - [*Revogado*].

6 - [*Revogado*].

7 - Nas situações previstas no n.º 2 do artigo 24.º, bem como nas operações de reabilitação urbana no âmbito do respectivo regime, a declaração a que se refere o n.º 2 é substituída por certidão emitida pelo município ou pela entidade gestora da operação de reabilitação urbana, consoante os casos, que ateste a necessidade de realização de obras de remodelação ou restauro profundos e ou de demolição.

Artigo 12.º

[...]

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.

Proposta de Lei n.º .....

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.

Artigo 14.º

[...]

1 - O início das obras é precedido da elaboração de um orçamento do respectivo 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.

Artigo 15.º

[...]

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 no n.º 5 do artigo 6.º.

2 - [...].

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.

Artigo 17.º

[...]

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

Artigo 18.º

[...]

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 colectiva, 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.

Artigo 19.º

[...]

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.

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 respectivo 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.

Proposta de Lei n.º .....

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 - [...].

Artigo 21.º

[...]

1 - [...].

2 - [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) Os bens arrolados ficam depositados à guarda da entidade promotora das obras coercivas e são entregues ao respectivo dono, a requerimento deste, sem prejuízo de só poderem ser repostos no fogo despejando após a conclusão das respectivas obras;

e) [...].

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.

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

.....

Proposta de Lei n.º .....

Artigo 23.º

[...]

1 - 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.

2 - [...].

Artigo 25.º

Denúncia de contrato com arrendatário com idade igual ou superior a 65 anos, ou com deficiência com grau de incapacidade superior a 60 %

1 - 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 superior a 60 %, obriga o senhorio, na falta de acordo entre as partes, a garantir o realojamento do arrendatário no mesmo concelho, em condições análogas às que este já detinha, devendo o local a tal destinado encontrar-se em estado de conservação médio ou superior.

2 - 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 respectiva renda propostos, bem como o prazo legalmente previsto para a resposta e a consequência prevista no n.º 7 para a falta de resposta.

Proposta de Lei n.º .....

3 - No prazo de 30 dias a contar da recepção 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 3 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 recepção 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 recepção 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 - [*Anterior n.º 7*].

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.

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.