

## Fátima Santos

**De:** Joana Mota Pinto [Joana.MotaPinto@ar.parlamento.pt]  
**Enviado:** sexta-feira, 8 de Março de 2013 15:04  
**Para:** Adjunto Presidencia AP; arquivo  
**Cc:** Iniciativa legislativa; Virginia Francisco  
**Assunto:** RE: Proposta de Lei n.º 130/XII ,Projecto de Lei n.º 369/XII e Projecto de Lei n.º 367/XII - 2.º envio  
**Anexos:** pjl+367.pdf; pjl+369.pdf; ppl130-XII.doc  
**Importância:** Alta

Exmo. Senhor Presidente da Assembleia Legislativa Regional dos Açores,

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

**Proposta de Lei n.º 130/XII** – Procede à segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 123/2009, de 21 de maio, que define o regime jurídico da construção, do acesso e da instalação de redes e infraestruturas de comunicações electrónicas, conformando-o com a disciplina da Lei n.º 9/2009, de 4 de março, e do Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de julho, que transpuseram as Diretivas n.ºs 2005/36/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 7 de setembro de 2005, relativa ao reconhecimento das qualificações profissionais, e 2006/123/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 12 de dezembro de 2006, relativa aos serviços no mercado interno.

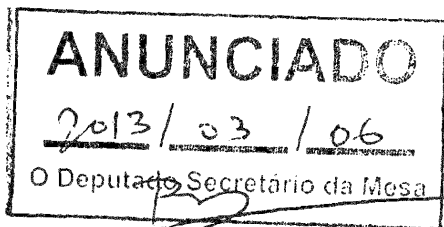
**Projecto de Lei n.º 369/XII** - Aprova o Regime Jurídico das Organizações Não Governamentais para a Igualdade de Género (ONGIG).

**Projecto de Lei n.º 367/XII** - Adota medidas que salvaguardam os direitos dos arrendatários titulares de contratos habitacionais celebrados antes da vigência do regime de arrendamento urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, e de contratos não habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro e primeira alteração à Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, que procede à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, alterando o Código Civil, o Código de Processo Civil e a Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.

Os melhores cumprimentos,

Joana Mota Pinto

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES	
ARQUIVO	
Entrada	834 Proc. n.º 02.08
Data:	0131 031 08 N.º 261 X



ADMITIDO. NUMERE-SE  
E PUBLIQUE-SE.

Baixa à 11.ª Comissão

6/03/2013

O PRESIDENTE,

Ouvir as RAs

Projeto de Lei n.º 364/XII/2.ª

*Adota medidas que salvaguardam os direitos dos arrendatários titulares de contratos habitacionais celebrados antes da vigência do regime de arrendamento urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, e de contratos não habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro – primeira alteração à Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, que procede à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, alterando o Código Civil, o Código de Processo Civil e a Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro*

#### Exposição de Motivos

A Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, que procede à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, alterando o Código Civil, o Código de Processo Civil e a Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, encontra-se plenamente em vigor desde o dia 12 de novembro de 2012, embora a sua aplicação efetiva tenha ficado dependente do Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de janeiro, o qual veio proceder à instalação e à definição das regras do funcionamento do Balcão Nacional do Arrendamento e do procedimento especial de desejo.

Com a entrada em funcionamento daquele Balcão, a Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, passou a poder operar sem quaisquer restrições, assumindo especial relevância, neste particular, tudo o que tange aos contratos de arrendamento para habitação celebrados antes da entrada em vigor do Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, bem como aos contratos para fins não habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro, pelo universo dos arrendatários envolvidos.

Apesar de definido um período de transição para este tipo de contratos, a Lei remeteu, para diploma próprio, os termos e as condições da resposta social a que tais arrendatários – idosos, cidadãos portadores de deficiência com grau de incapacidade superior a 60% ou todos aqueles que se encontrem em situação de carência económica – poderão ter direito findo o período transitório de cinco anos.

Cumprе recordar que, neste aspeto, a Lei é totalmente diversa do Programa do XIX Governo Constitucional, o qual, tendo sido apresentado à e aprovado pela Assembleia da República, anunciava não



só a «ponderação da revisão da prorrogação forçada dos contratos num horizonte de 15 anos», como tal compromisso seria acompanhado da «estipulação de regras de proteção social».

Por outro lado, em nenhuma das versões do Memorando de Assistência Financeira se encontra previsto o compromisso de alterar o horizonte temporal de quinze anos, resultando a redução do período de transição da vontade expressa do Governo, esquecendo este de cuidar que a situação social e económica do país se alterou substancialmente desde que as iniciativas legislativas que estiveram na origem da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, deram entrada na Assembleia da República – não só pelo quadro europeu e mundial, mas, especialmente, pelas medidas que concorrem para o esforço de consolidação orçamental, constantes do Orçamento do Estado para 2013, e que vieram agravar, ainda mais, as condições de vida dos cidadãos, sobretudo aqueles de menores rendimentos, pensionistas e reformados.

De resto, o desrespeito pelo compromisso eleitoral do principal partido que integra a coligação de Governo e pelo próprio Programa de Governo em muito contribuiu para acentuar, ainda mais, a instabilidade que sentiram todos aqueles que habitam em casas arrendadas, uma vez que, para além de não se garantirem obrigações e direitos equilibrados de senhorios e inquilinos, decreta-se uma pena suspensa de cinco anos, sem previsão do tipo de resposta a que os grupos mais vulneráveis terão, porventura, direito.

É por isso que, no momento em que a sociedade é unânime em criticar a Lei e os seus efeitos (e o Governo se defende, invocando que são essas críticas que causam alarme e pânico social), o Grupo Parlamentar do Partido Socialista apresenta um Projeto de Lei que introduz alterações cirúrgicas, embora de alcance social muito significativo.

Alterações que, de resto, em nada colidem com o acordado com a Troica, isto é, o contribuir para aumentar o acesso das famílias à habitação, eliminando apenas os mecanismos de controlo de rendas, sem atender à necessária proteção social dos grupos mais vulneráveis.

Assim, e em primeiro lugar, é alargado o prazo de resposta dos arrendatários à iniciativa do senhorio, de trinta para noventa dias.

Depois, é criado um serviço específico no Balcão Nacional do Arrendamento destinado a assegurar o apoio aos arrendatários, nomeadamente quanto ao processo de transição para o novo regime do arrendamento urbano e quanto à atualização de renda.

Por último, mas não menos importante, é alargado o período de transição dos contratos de arrendamento para habitação celebrados antes da entrada em vigor do regime do arrendamento urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, de cinco para quinze anos, bem como aos contratos para fins



não habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro, de cinco para dez anos.

O presente Projeto de Lei prevê, ainda, que, para o cálculo do valor do locado, é tido em consideração o seu estado de conservação, motivo pelo qual se repristina o previsto na Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, e, bem assim, se incumbe o Governo de fazer aprovar uma alteração ao Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (em concreto, à Secção II do Capítulo VI), com o intuito de permitir que o produto do valor da avaliação realizada nos termos dos artigos 38.º e seguintes do mesmo Código tenha também em consideração o estado de conservação do imóvel.

Neste sentido, afigurando-se necessário apresentar as soluções que minimizem os efeitos e as consequências da aplicação da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, tendo presente o enquadramento mencionado e nos termos Regimentais e Legais aplicáveis, os Deputados do Grupo Parlamentar do Partido Socialista apresentam o seguinte **Projeto de Lei**:

#### Artigo 1.º

#### **Alteração à Lei n.º 31/20012, de 14 de agosto**

São alterados os artigos 4.º e 5.º da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, que passam a ter a seguinte redação:

#### «Artigo 4.º

[...]

Os artigos 9.º, 10.º, 14.º, 15.º, 25.º, 26.º, 28.º a 37.º, 50.º a 54.º, 57.º e 58.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, passam a ter a seguinte redação:

#### «Artigo 9.º

[...]

#### Artigo 10.º

[...]

#### Artigo 14.º

[...]



Artigo 15.º

[...]

Artigo 25.º

[...]

Artigo 26.º

[...]

Artigo 28.º

[...]

Artigo 29.º

[...]

Artigo 30.º

[...]

Artigo 31.º

[...]

1 — O prazo para a resposta do arrendatário é de 90 dias a contar da receção da comunicação prevista no artigo anterior.

2 — [...].

3 — [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) [...].

4 — [...]:

a) [...];

b) [...].

5 — [...].

6 — [...].

7 — [...]:

a) [...];

b) [...].

8 — [...].

Artigo 32.º

[...]

Artigo 33.º

[...]

Artigo 34.º

[...]

Artigo 35.º

[...]

1 — Caso o arrendatário invoque e comprove que o RABC do seu agregado familiar é inferior a cinco RMNA, o contrato só fica submetido ao NRAU mediante acordo entre as partes ou, na falta deste, no prazo de **quinze** anos a contar da receção, pelo senhorio, da resposta do arrendatário nos termos da alínea a) do n.º 4 do artigo 31.º.

2 — No período de **quinze** anos referido no número anterior, a renda pode ser atualizada nos seguintes termos:

a) [...];

b) [...];

c) [...]:

i) [...];

ii) [...];

iii) [...].

3 — [...].

4 — Sem prejuízo do disposto no número seguinte, o valor atualizado da renda, no período de **quinze** anos referido no n.º 1, corresponde ao valor da primeira renda devida.

5 — [...].

6 — Findo o período de **quinze** anos referido no n.º 1, o senhorio pode promover a transição do contrato para o NRAU, aplicando -se, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 30.º e seguintes, com as seguintes especificidades:

a) [...];



b) [...].

#### Artigo 36.º

[...]

1 — [...].

2 — [...].

3 — [...].

4 — [...].

5 — [...].

6 — [...].

7 — [...]:

a) [...];

b) O valor da renda vigora por um período de **quinze** anos, correspondendo ao valor da primeira renda devida;

c) [...].

8 — [...].

9 — Findo o período de **quinze** anos a que se refere a alínea b) do n.º 7:

a) [...];

b) [...].

10 — [...].

#### Artigo 37.º

[...]

#### Artigo 50.º

[...]

#### Artigo 51.º

[...]

1 — O prazo para a resposta do arrendatário é de **90** dias a contar da receção da comunicação prevista no artigo anterior.

2 — [...].

3 — [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) [...].

4 — [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...].

5 — [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...].

6 — [...].

7 — [...].

#### Artigo 52.º

[...]

#### Artigo 53.º

[...]

#### Artigo 54.º

[...]

1 — Caso o arrendatário invoque e comprove uma das circunstâncias previstas no n.º 4 do artigo 51.º, o contrato só fica submetido ao NRAU mediante acordo entre as partes ou, na falta deste, no prazo de **dez** anos a contar da receção, pelo senhorio, da resposta do arrendatário nos termos do n.º 4 do artigo 51.º.

2 — No período de **dez** anos referido no número anterior, o valor atualizado da renda é determinado de acordo com os critérios previstos nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 35.º.

3 — [...].

4 — [...].

5 — [...].

6 — Findo o período de **dez** anos referido no n.º 1, o senhorio pode promover a transição do contrato para o NRAU, aplicando -se, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 50.º e seguintes, com as seguintes especificidades:

a) [...];





b) [...].

Artigo 57.º

[...]

Artigo 58.º

[...]»

«Artigo 5.º

[...]

São aditados à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, os artigos 14.º-A, 15.º-A a 15.º-S, 29.º-A e 29.º-B, com a seguinte redação:

«14.º-A

[...]

15.º-A

[...]

1. É criado, junto da Direção-Geral da Administração da Justiça, o Balcão Nacional do Arrendamento (BNA), destinado a assegurar a tramitação do procedimento especial de despejo, **bem como o apoio e acompanhamento aos arrendatários.**
2. [...].
3. **O BNA disporá de serviço específico destinado a assegurar o apoio aos arrendatários, nomeadamente quanto ao processo de transição para o NRAU e atualização de renda previsto no artigo 30.º e seguintes.**

15.º-B

[...]

15.º-C

[...]

15.º-D

[...]

15.º-E

[...]

15.º-F

[...]

15.º-G

[...]

15.º-H

[...]

15.º-I

[...]

15.º-J

[...]

15.º-K

[...]

15.º-L

[...]

15.º-M

[...]

15.º-N

[...]

15.º-O

[...]

15.º-P



[...]

15.º-Q

[...]

15.º-R

[...]

15.º-S

[...]

29.º-A

#### Valor do locado

1 — O valor do locado é o produto do valor da avaliação realizada nos termos dos artigos 38.º e seguintes do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), realizada há menos de três anos, multiplicado pelo coeficiente de conservação previsto no artigo seguinte.

2 — Se a avaliação fiscal tiver sido realizada mais de um ano antes da fixação da nova renda, o valor previsto no artigo anterior é atualizado de acordo com os coeficientes de atualização das rendas que tenham entretanto vigorado.

29.º-B

#### Coeficiente de conservação

1 — Ao locado edificado com mais de 10 anos de construção, avaliado nos termos referidos no n.º 1 do artigo anterior, é aplicado o coeficiente de conservação (Cc) constante da tabela seguinte:

Nível	Estado de conservação	Coeficiente
5	Excelente .....	1,2
4	Bom .....	1
3	Médio .....	0,9
2	Mau .....	0,7
1	Péssimo .....	0,5



**2 — Os níveis previstos na tabela anterior refletem o estado de conservação do locado e a existência de infraestruturas básicas, constando de diploma próprio as diretrizes para a sua fixação.**

**3 — A determinação do estado de conservação do locado é realizada por arquiteto ou engenheiro inscrito na respetiva ordem profissional.**

**4 — Ao locado aplica-se o coeficiente imediatamente inferior ao correspondente ao seu estado de conservação quando o arrendatário demonstre que o estado do prédio se deve a obras por si realizadas, sendo aplicado um coeficiente intermédio, determinado de acordo com a equidade, caso o senhorio demonstre ter também efetuado obras de conservação.**

**5 — O disposto no número anterior não implica atribuição de distinto nível de conservação sempre que o mesmo seja igual ou superior a 3.»**

#### **Artigo 2.º**

#### **Alteração ao Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro**

O Governo aprova, no prazo de 90 dias, alteração à Secção II do Capítulo VI do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro, por forma a que o produto do valor da avaliação realizada nos termos dos artigos 38.º e seguintes do mesmo Código tenha ainda em consideração o estado de conservação do imóvel.

#### **Artigo 3.º**

#### **Entrada em vigor**

A presente lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Palácio de São Bento, 28 de fevereiro de 2013

Os Deputados,



- 2 — Os níveis previstos na tabela anterior refletem o estado de conservação do locado e a existência de infraestruturas básicas, constando de diploma próprio as diretrizes para a sua fixação.
- 3 — A determinação do estado de conservação do locado é realizada por arquiteto ou engenheiro inscrito na respetiva ordem profissional.
- 4 — Ao locado aplica-se o coeficiente imediatamente inferior ao correspondente ao seu estado de conservação quando o arrendatário demonstre que o estado do prédio se deve a obras por si realizadas, sendo aplicado um coeficiente intermédio, determinado de acordo com a equidade, caso o senhorio demonstre ter também efetuado obras de conservação.
- 5 — O disposto no número anterior não implica atribuição de distinto nível de conservação sempre que o mesmo seja igual ou superior a 3.»

Artigo 2.º

**Alteração ao Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro**

O Governo aprova, no prazo de 90 dias, alteração à Secção II do Capítulo VI do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro, por forma a que o produto do valor da avaliação realizada nos termos dos artigos 38.º e seguintes do mesmo Código tenha ainda em consideração o estado de conservação do imóvel.

Artigo 3.º

**Entrada em vigor**

A presente lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Palácio de São Bento, 28 de fevereiro de 2013

Os Deputados,

Funídiu Pereira  
Nava Helena Andrade  
João Luís  
Luis  
Miguel Freitas

Paulo  
Adriano  
Rita

António  
Paulo  
Paulo  
Miguel  
Luis



Nome André Neves de Figueiredo

*Manuel José (Manuel Pizarro)*

*Manuel José (Manuel Pizarro)*

Carlos Ennes

0