GOVERNO DE PORTUGAL | PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Exmo. Senhor

Chefe do Gabinete de S. Exa. A

Presidente da Assembleia Legislativa da Região

Autónoma dos Açores

Ref.ª 1183/CGAB/MPAP/2014

Data: 12.setembro.2014

Encarrega-me o Senhor Ministro da Presidência e dos Assuntos Parlamentares de junto remeter para a audição prevista no n.º 2 do artigo 229.º da Constituição e no n.º 1 do artigo 116.º do Estatuto Político-Administrativo da Região Autónoma dos Açores, o seguinte projeto de diploma:

> Projeto de proposta de lei que procede à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, alterando o Código Civil, a Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, o Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, e o Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto – *PCM (MAOTE)* – **(Reg. PL 270/2014)**.

Em cumprimento do disposto no n.º 1 do artigo 80.º do Estatuto Político-Administrativo da Região Autónoma dos Açores solicita-se a emissão de parecer, por razões de urgência, até ao próximo dia 24 de setembro.

A urgência fundamenta-se na necessidade de atualização e revisão deste regime.

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA
DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
ARQUIVO
Entrada 2633 Proc. n.º 08.06
Data: 014/09/12 N.º 121/X

Com os melhores cumprimentos,

O Chefe do Gabinete

(Francisco José Martins)

Gabinete do Ministro da Presidência e dos Assuntos Parlamentares
Rua Prof. Gomes Teixeira, 2 - 7º, 1399-022 Lisboa, PORTUGAL
TEL + 351 21 392 76 00 FAX + 351 21 392 79 97 EMAIL: gabinete.mpap@pcm.gov.pt

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º .....

PL 270/2014

2014.09.11

Exposição de Motivos

A reforma do arrendamento urbano inseriu-se no conjunto de amplas e profundas reformas que têm sido promovidas pelo XIX Governo Constitucional e foi concretizada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, que deu uma nova redação à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro (NRAU), assim como pela respetiva legislação complementar.

A reforma traduziu uma aposta clara na dinamização do mercado do arrendamento, que a Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, não havia logrado obter, com vista a aumentar a oferta de arrendamento a preços de mercado acessíveis, o que, por um lado, permite às famílias satisfazer as suas necessidades de habitação, sem recurso ao crédito e à aquisição de habitação própria, e, por outro lado, contribui para a diminuição dos custos inerentes às atividades económicas. Acresce que esta mesma circunstância permite aumentar a mobilidade dos cidadãos, o que se revela particularmente positivo ao nível do mercado de emprego.

Por outro lado, a reforma inseriu-se num conjunto de medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana. Com efeito, um dos seus objetivos foi impedir a acentuada degradação do parque edificado que se vinha registando nas últimas décadas, em grande medida, por força do congelamento das rendas, promovendo a realização de obras destinadas à requalificação e revitalização das cidades e a dinamização das atividades económicas associadas ao sector da construção.

65b934bd89a048b39d9c98f47e49bac3

Proposta de Lei n.º .....

A monitorização da aplicação da reforma tem demonstrado, não obstante o curto espaço de tempo decorrido desde a sua entrada em vigor, que os seus objetivos estão a ser, paulatinamente, alcançados.

Nesse sentido, regista-se, atualmente, um aumento do dinamismo do mercado do arrendamento, em desfavor da compra de habitação própria, o que se traduziu num aumento da oferta de fogos para arrendar e numa diminuição do valor das rendas. Em qualquer caso, o mercado do arrendamento continua a ter margem de crescimento, considerando que os Censos 2011 revelaram que, àquela data, 13% dos alojamentos existentes em Portugal se encontravam vagos.

Relativamente aos contratos de arrendamento mais antigos, tem-se registado uma transição gradual para o novo regime, a qual tem sido acompanhada pela aplicação dos mecanismos de proteção dos grupos sociais mais frágeis, que foram, desde logo, previstos na Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, e que têm evitado o surgimento de situações de emergência social.

Deste modo, não existem razões para alterar as linhas fundamentais do regime legal em vigor, sendo certo que a estabilidade legislativa contribui para a proteção da confiança dos agentes económicos envolvidos e esta é essencial à prossecução dos objetivos da reforma.

Contudo, a monitorização da reforma, para a qual contribuiu a Comissão de Monitorização da Reforma do Arrendamento Urbano, criada pelo Despacho n.º 3050/2013, da Ministra da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território, publicado no Diário da República, 2.ª série, de 26 de fevereiro de 2013, alterado pelo Despacho n.º 8185/2013, publicado no Diário da República, 2.ª série, de 24 de junho de 2013, e que integrou entidades privadas e serviços públicos com envolvimento na execução da reforma, nomeadamente associações de inquilinos e de proprietários, assim como de profissionais do sector, revelou que existiam alguns aspetos do regime legal previsto que podiam e deviam ser melhorados, nomeadamente no que respeita à transição dos contratos mais antigos para o novo regime.

65b93d8d89a048b39d9c98f47e49bac3

Proposta de Lei n.º .....

Assim, alguns dos procedimentos previstos nessa matéria carecem de ajustamento e foram refletidos, inclusivamente, nas sugestões da Comissão de Monitorização da Reforma do Arrendamento Urbano, nomeadamente quanto à informação exigível na comunicação realizada pelo senhorio para atualização de renda, no sentido de esclarecer o inquilino das consequências da falta ou da extemporaneidade da sua resposta ou quanto à comprovação anual dos rendimentos por parte dos arrendatários, cujo regime legal apontava para um momento temporal que não se revelava articulado com a liquidação anual dos impostos sobre o rendimento. Ainda, em matéria probatória, revelou-se necessário alterar a exigência de prova do pagamento do imposto do selo relativo ao contrato de arrendamento, no procedimento especial de despejo, o que suscitava dificuldades, sobretudo, nas situações de contratos mais antigos.

Em matéria de proteção dos arrendatários, entendeu-se que deveriam ser reforçados os mecanismos já previstos, quer consagrando a legitimidade do inquilino para reclamar da avaliação fiscal, na medida em que esta pode fundamentar o valor da renda exigível, quer aumentando as situações de deficiência que podem determinar o regime de proteção do inquilino.

No tocante aos contratos de arrendamento não habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro, que transitam para o novo regime, foi reconhecida a necessidade de assegurar maior estabilidade ao arrendatário, para proteção da atividade económica que é desenvolvida no locado e do emprego que lhe está associado.

As especificidades atinentes às atividades económicas envolvidas, em particular, a maior dificuldade de deslocalização e os investimentos realizados em benfeitorias, até em resultado de exigências legais aplicáveis a cada sector, levou a realizar ajustamentos no regime em vigor, com vista a permitir aos arrendatários o retorno do seu investimento e a alargar o universo de situações que podem invocar um regime de proteção durante o período transitório previsto na lei.

65b9348d89a048b59d9c98f47e49bac3

Proposta de Lei n.º .....

Foi ainda alterado o regime da denúncia do contrato de arrendamento para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos.

Na sequência destes ajustamentos ao regime em vigor, será adotado um modelo de proteção social que, após o período transitório, permita substituir as cláusulas de salvaguarda e de limitação do aumento da renda, que foram definidas para este mesmo período, relativamente aos arrendatários com maiores dificuldades económicas, como, aliás, está previsto na lei em vigor.

A presente proposta de lei teve por base o trabalho desenvolvido pela Comissão de Monitorização da Reforma do Arrendamento Urbano, tendo sido ainda realizadas audiências individualizadas com as várias associações representativas dos senhorios e dos inquilinos, assim como de associações representativas de profissionais e de atividades relacionados com o setor.

Foram ouvidos os órgãos de governo próprio das Regiões Autónomas, a Associação Nacional de Municípios Portugueses e a Comissão Nacional de Proteção de Dados.

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:

a) O regime substantivo da locação, constante do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47 344, de 25 de novembro de 1966;

b) O Novo Regime Jurídico do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, alterada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto;

65b9348d89a048b39d9c98f47e49bac3

Proposta de Lei n.º .....

c) O Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 306/2009, de 23 de outubro, e pela Lei n.º 30/2012, de 14 de agosto;

d) O Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 266-C/2012, de 31 de dezembro.

Artigo 2.º

Alteração ao Código Civil

Os artigos 1072.º e 1103.º do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47 344, de 25 de novembro de 1966, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 1072.º

[…]

1 - […].

2 - […]:

a) […];

b) […];

c) […];

d) Se a ausência se dever à prestação de apoios continuados a pessoas com deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60%, incluindo a familiares.

65b9348d89a048b39d9c98f47e49bac3

Proposta de Lei n.º .....

Artigo 1103.º

[…]

1 - […].

2 - Quando a denúncia tiver o fundamento previsto na alínea *b*) do artigo 1101.º, a comunicação referida no número anterior é acompanhada, sob pena de ineficácia da denúncia, dos seguintes documentos:

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

b) Termo de responsabilidade do técnico autor do projeto legalmente habilitado que ateste que a operação urbanística reúne os pressupostos legais de uma obra de demolição ou uma obra de remodelação ou restauro profundos e as razões que obrigam à desocupação do locado.

3 - A denúncia a que se refere o número anterior é confirmada, sob pena de ineficácia, mediante comunicação ao arrendatário, acompanhada dos seguintes documentos:

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

b) Documento emitido pela Câmara Municipal, que ateste que a operação urbanística constitui, nos termos da lei, uma obra de demolição ou uma obra de remodelação ou restauro profundos para efeitos de aplicação do disposto na alínea *b*) do artigo 1101.º, quando tal não resulte do documento referido na alínea anterior.

4 - […].

65b9348d89a048b39d9c98f47e49bac3

Proposta de Lei n.º .....

5 - […].

6 - […].

7 - […].

8 - […].

9 - […].

10 - […].

11 - […].»

Artigo 3.º

Alteração à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro

Os artigos 15.º, 15.º-B, 15.º-C, 15.º-N, 26.º, 28.º a 31.º, 35.º, 36.º, 50.º, 51.º, 54.º, 57.º e 58.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, alterada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 15.º

[…]

1 - […].

2 - […]:

a) […];

b) […];

c) […];

d) Em caso de denúncia por comunicação pelo senhorio, o contrato de arrendamento, acompanhado do comprovativo da comunicação prevista na alínea *c)* do artigo 1101.º ou no n.º 1 do artigo 1103.º do Código Civil ou da comunicação prevista na alínea *a)* do n.º 5 do

65b9348d89a048b39d9c98f47e49bac3

Proposta de Lei n.º .....

artigo 33.º do NRAU;

e) […];

f) […].

3 - Para efeito do disposto na alínea *d)* do número anterior, o comprovativo da comunicação prevista no n.º 1 do artigo 1103.º do Código Civil é acompanhado dos documentos referidos no n.º 2 e 3 do mesmo artigo ou, sendo caso disso, de cópia da certidão a que se refere o n.º 7 do artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados.

4 - O procedimento especial de despejo previsto na presente subsecção apenas pode ser utilizado relativamente a contratos de arrendamento cujo imposto do selo tenha sido liquidado ou cujas rendas tenham sido declaradas para efeitos de IRS ou IRC.

5 - […].

6 - […].

7 - […].

8 - […].

Artigo 15.º-B

[…]

1 - […].

2 - […]:

a) […];

b) […];

65b9348d89a048b39d9c98f47e49bac3

Proposta de Lei n.º .....

c) […];

d) […];

e) […];

f) […];

g) […];

h) Juntar comprovativo do pagamento do imposto do selo ou comprovativo da liquidação do IRS ou do IRC relativo aos últimos quatro anos e do qual constem as rendas relativas ao locado, salvo se o contrato for mais recente;

i) […];

j) […];

k) […];

l) […].

3 - […].

4 - […].

5 - […].

6 - […].

7 - […].

8 - […].

Artigo 15.º-C

[…]

1 - […]:

65b9348d89a048b39d9c98f47e49bac3

Proposta de Lei n.º .....

a) […];

b) […];

c) […];

d) […];

e) […];

f) […];

g) […];

h) Não se mostrar paga a taxa;

i) Não se mostrar pago o imposto do selo ou liquidado o IRS ou IRC pelas rendas relativas ao locado, nos últimos quatro anos, salvo se o contrato for mais recente;

j) [*Anterior alínea i)*].

2 - […].

Artigo 15.º-N

[…]

1 - […].

2 - […]:

a) […];

b) Que o arrendatário é portador de deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 %.

3 - […].

65b9348d89a048b39d9c98f47e49bac3

Proposta de Lei n.º .....

Artigo 26.º

[…]

1 - […].

2 - […].

3 - Quando não sejam denunciados por qualquer das partes, os contratos de duração limitada renovam-se automaticamente no fim do prazo pelo qual foram celebrados, pelo período de dois anos ou, quando se trate de arrendamento não habitacional, pelo período de três anos, e, em ambos os casos, se outro prazo superior não tiver sido previsto.

4 - […]:

a) […];

b) […];

c) O disposto na alínea *c*) do artigo 1101.º do Código Civil não se aplica se o arrendatário tiver idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%.

5 - Em relação aos arrendamentos para habitação, cessa o disposto na alínea *a*) do número anterior, após transmissão por morte para filho ou enteado, ocorrida depois da entrada em vigor da presente lei.

6 - […].

7 - Os direitos conferidos nos números anteriores ao arrendatário podem ser invocados pelo subarrendatário, quando se trate de subarrendamento autorizado ou ratificado nos termos da lei.

65b9348d89a048b39d9c98f47e49bac3

Proposta de Lei n.º .....

Artigo 28.º

[…]

1 - […].

2 - […].

3 - […].

4 - […].

5 - Se o arrendatário tiver idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 %, a invocação do disposto na alínea *b*) do artigo 1101.º do Código Civil obriga o senhorio, na falta de acordo entre as partes, a garantir o realojamento do arrendatário em condições análogas às que este já detinha, quer quanto ao local quer quanto ao valor da renda e encargos.

6 - Os direitos conferidos nos números anteriores ao arrendatário podem ser invocados pelo subarrendatário quando se trate de subarrendamento autorizado ou ratificado nos termos da lei.

Artigo 29.º

[…]

1 - […].

2 - A denúncia do contrato de arrendamento nos termos da alínea *d*) do n.º 3 do artigo 31.º e da alínea *d*) do n.º 3 do artigo 51.º confere ao arrendatário o direito a compensação pelas obras licitamente feitas, nos termos aplicáveis às benfeitorias realizadas por possuidor de boa fé, independentemente do estipulado no contrato de arrendamento e ainda que as obras não tenham

65b9348d89a048b39d9c98f47e49bac3

sido autorizadas pelo senhorio.

3 - A cessação do contrato de arrendamento para fins não habitacionais por iniciativa do senhorio, nos termos das alíneas *b*) do artigo 1101.º do Código Civil e nos termos da alínea *a*) do n.º 5 do artigo 33.º, aplicável por força do artigo 52.º, confere ao arrendatário o direito a compensação pelas obras licitamente feitas, nos termos aplicáveis às benfeitorias realizadas por possuidor de boa fé, independentemente do estipulado no contrato de arrendamento e ainda que as obras não tenham sido autorizadas pelo senhorio.

Artigo 30.º

[…]

A transição para o NRAU e a atualização da renda dependem de iniciativa do senhorio, que deve comunicar a sua intenção ao arrendatário, indicando, sob pena de ineficácia da sua comunicação:

a) […];

b) […];

c) […];

d) Que o prazo de resposta é de 30 dias;

e) O conteúdo que pode apresentar a resposta nos termos do n.º 3 do artigo seguinte;

f) As circunstâncias que o arrendatário pode invocar, isolada ou conjuntamente com a resposta prevista na alínea anterior, e no mesmo prazo, conforme previsto no n.º 4 do artigo seguinte, e a necessidade de

65b9348d89a048b39d9c9847e49bac3

serem apresentados os respetivos documentos comprovativos, nos termos do disposto no artigo 32.º;

g) As consequências da falta de resposta, bem como da não invocação de qualquer das circunstâncias previstas no n.º 4 do artigo seguinte.

Artigo 31.º

[…]

1 - […].

2 - […].

3 - […].

4 - […]:

a) […];

b) Idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 36.º

5 - […].

6 - O arrendatário pode, no prazo previsto no n.º 1, reclamar de qualquer incorreção na inscrição matricial do locado, nos termos do disposto no artigo 130.º do CIMI, junto do serviço de finanças competente.

7 - A reclamação referida no número anterior não suspende a atualização da renda, mas quando determine uma diminuição do valor da renda, há lugar à recuperação pelo arrendatário, da diminuição do valor da renda, desde a data em que foi devida a renda atualizada.

8 - O montante a deduzir a título de recuperação da diminuição do valor da renda, calculado nos termos do número anterior, não pode ultrapassar, em

65b9348d89a048b39d9c98f47e49bac3

cada mês, metade da renda devida, salvo quando exista acordo entre as partes ou se verifique a cessação do contrato.

9 - [*Anterior n.º 6*].

10 - [*Anterior n.º 7*].

11 - [A*nterior n.º 8*].

Artigo 35.º

[…]

1 - […].

2 - […].

3 - […].

4 - […].

5 - Nos anos seguintes ao da invocação da circunstância regulada no presente artigo, o inquilino faz prova dessa circunstância, pela mesma forma e até ao dia 30 de setembro, quando essa prova seja exigida pelo senhorio até ao dia 1 de setembro do respetivo ano, sob pena de não poder prevalecer-se daquela circunstância.

6 - […].

Artigo 36.º

Arrendatário com idade igual ou superior a 65 anos ou com deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60%

1 - Caso o arrendatário invoque e comprove que tem idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%, o contrato só fica submetido ao NRAU mediante acordo das partes, aplicando-se no que respeita ao valor da renda o disposto nos

65b9348d89a048b39d9c98f47e49bac3

Proposta de Lei n.º .....

números seguintes.

2 - […].

3 - […].

4 - […].

5 - […].

6 - […].

7 - […].

8 - […].

9 - […].

10 - […].

Artigo 50.º

[…]

[…]:

a) […];

b) […];

c) […];

d) Que o prazo de resposta é de 30 dias;

e) O conteúdo que pode apresentar a resposta nos termos do n.º 3 do artigo seguinte;

f) As circunstâncias que o arrendatário pode invocar, isolada ou conjuntamente com a resposta prevista na alínea anterior, e no mesmo prazo, conforme previsto no n.º 4 do artigo seguinte, e a necessidade de serem apresentados os

65b9348d89a048b39d9c98f47e49bac3

respetivos documentos comprovativos, nos termos do disposto no n.º 6 do mesmo artigo;

g) As consequências da falta de resposta, bem como da não invocação de qualquer das circunstâncias previstas no n.º 4 do artigo seguinte.

Artigo 51.º

[…]

1 - […].

2 - […].

3 - […].

4 - […]:

a) Que existe no locado um estabelecimento comercial aberto ao público e que é uma microempresa;

b) Que no locado funciona uma pessoa coletiva de direito privado sem fins lucrativos, regularmente constituída, que se dedica à atividade cultural, recreativa, de solidariedade social ou desportiva não profissional, e declarada de interesse público ou de interesse nacional ou municipal, ou uma pessoa coletiva de direito privado que prossiga uma atividade declarada de interesse nacional;

c) […].

5 - Para efeitos da presente lei, «microempresa» é a empresa que, independentemente da sua forma jurídica, não ultrapasse, à data do balanço, dois dos três limites seguintes:

a) Total do balanço: (euro) 2 000 000;

65b9348d89a048b39d9c98f47e49bac3

b) Volume de negócios líquido: (euro) 2 000 000;

c) Número médio de empregados durante o exercício: 10.

6 - […].

7 - É aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto nos n.ºs 6 a 10 do artigo 31.º

Artigo 54.º

Invocação de circunstâncias pelo arrendatário

1 - […].

2 - […].

3 - […].

4 - […].

5 - Nos anos seguintes ao da invocação da circunstância regulada no presente artigo, o inquilino faz prova dessa circunstância, pela mesma forma e até ao dia 30 de setembro, quando essa prova seja exigida pelo senhorio até ao dia 1 de setembro do respetivo ano, sob pena de não poder prevalecer-se daquela circunstância.

6 - […]:

a) […];

b) No silêncio ou na falta de acordo das partes acerca do tipo ou da duração do contrato, este considera-se celebrado com prazo certo, pelo período de três anos;

c) Durante o prazo de três anos previsto na alínea anterior e na falta de acordo das partes acerca do valor da renda, o senhorio pode atualizar a renda, de acordo com os critérios previstos nas alíneas *a*) e *b*) do

65b9348d89a048b39d9c98f47e49bac3

Proposta de Lei n.º .....

n.º 2 do artigo 35.º, com aplicação dos coeficientes de atualização anual respetivos, definidos nos termos do artigo 24.º

Artigo 57.º

[…]

1 - […].

a) […];

b) […];

c) […];

d) […];

e) Filho ou enteado, que com ele convivesse há mais de um ano, portador de deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%.

2 - […].

3 - […].

4 - […].

5 - […].

6 - […].

Artigo 58.º

[…]

1 - O arrendamento para fins não habitacionais termina com a morte do primitivo arrendatário, salvo existindo sucessor que, há mais de três anos, exerça profissão liberal ou explore estabelecimento comercial, no locado, em comum com o arrendatário primitivo.

65b9348d89a048b39d9c98f47e49bac3

2 - […].»

Artigo 4.º

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

Os artigos 1.º, 2.º, 3.º, 4.º, 7.º, 8.º, 24.º e 25.º do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 306/2009, de 23 de outubro, e pela Lei n.º 30/2012, de 14 de agosto, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 1.º

[…]

1 - […]:

a) À desocupação do locado para realização de obras de conservação;

b) À denúncia do contrato para demolição ou para realização de obra de remodelação ou restauro profundos, nos termos do n.º 11 do artigo 1103.º do Código Civil;

c) [*Anterior alínea b)*];

d) [*Anterior alínea c)*];

e) [*Anterior alínea d)*].

2 - […]:

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

65b9348d89a048b39d9c98f47e49bac3

Proposta de Lei n.º .....

b) […].

Artigo 2.º

[…]

1 - [*Anterior corpo do artigo*].

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

Artigo 3.º

Obras de conservação

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

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

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

65b9348d89a048b39d9c98f47e49bac3

Proposta de Lei n.º .....

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

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

Artigo 4.º

[…]

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

2 - […].

3 - […].

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

Artigo 7.º

[…]

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

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

65b9348d89a048b39d9c98f47e49bac3

reabilitação urbana;

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

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

2 - Nas situações previstas no número anterior, o senhorio está obrigado ao pagamento da indemnização prevista na alínea *a)* do n.º 1 do artigo anterior, sem prejuízo do número seguinte.

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

Artigo 8.º

[…]

1 - […].

2 - […]:

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

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

65b9348d89a048b99d9c98f47e49bac3

Proposta de Lei n.º .....

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

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

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

4 - […].

5 - […].

6 - […].

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

Artigo 24.º

[…]

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

2 - [*Revogado*].

65b9348d89a048b39d9c98f47e49bac3

Proposta de Lei n.º .....

Artigo 25.º

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

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 igual ou superior a 60 %, obriga o senhorio, na falta de acordo entre as partes, a garantir o realojamento do arrendatário em condições análogas às que este já detinha, nos termos previstos nos n.ºs 3 a 5 do artigo 6.º, devendo o local a tal destinado encontrar-se em estado de conservação médio ou superior.

2 - […].

3 - […].

4 - […].

5 - […].

6 - […].

7 - […].

8 - […].

9 - […].

10 - […].

65b9348d89a048b39d0c98f47e49bac3

Proposta de Lei n.º .....

11 - […].

12 - […].»

Artigo 5.º

Alteração ao Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto

Os artigos 1.º e 16.º do Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 266-C/2012, de 31 de dezembro, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 1.º

1 - […].

2 - […].

3 - […].

4 - […]:

a) Aos arrendatários com idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60% e cujo RABC do seu agregado familiar seja inferior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais, sendo aquela resposta social efetivada preferencialmente através da atribuição de subsídio de renda que garanta a diferença eventualmente apurada entre o valor da renda que for devido em função do RABC do agregado familiar e o valor da renda nova que, após o decurso do referido período de cinco anos, for apurado nos termos das alíneas *a*) e *b*) do n.º 2 do artigo 35.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto; e

b) […].

65b9348d89a048b39d9c98f47e49bac3

Proposta de Lei n.º .....

5 - […]:

a) À manutenção em vigor, sem alteração do regime que lhes é aplicável, de todos os contratos celebrados com arrendatário com idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%, salvo acordo em contrário entre o senhorio e o arrendatário; e

b) À garantia de que, na falta de acordo entre o senhorio e o arrendatário com idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%, o valor da renda é apurado:

i) […];

ii) […].

Artigo 16.º

O direito ao subsídio de renda caduca:

a) […];

b) Com o vencimento da primeira renda atualizada ao abrigo dos artigos 30.º a 37.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação dada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, salvo quando o valor atualizado da renda for superior ao que seria devido pelo arrendatário por aplicação dos critérios previstos no n.º 2 do artigo 35.º, diretamente ou ao abrigo do n.º 7 do artigo 36.º e artigo 37.º da mesma lei.»

65b9348d89a048b99d9c98f47e49bac3

Proposta de Lei n.º .....

Artigo 6.º

Disposição transitória

1 - As alterações introduzidas ao NRAU pela presente lei, aplicam-se aos procedimentos de transição para o NRAU, previstos nos artigos 30.º e seguintes e 50.º e seguintes, que se encontrem pendentes na data da sua entrada em vigor, sem prejuízo dos direitos e obrigações decorrentes dos atos já praticados nesses procedimentos e do disposto nos números seguintes.

2 - Nas situações previstas no número anterior, o arrendatário pode invocar o disposto nos artigos 31.º e 51.º do NRAU, na redação dada pela presente lei, mediante comunicação a dirigir ao senhorio, no prazo de 30 dias a contar da data da sua entrada em vigor, desde que, nesta data, ainda não tenha recebido a resposta do senhorio prevista no n.º 1 do artigo 33.º ou no artigo 52.º, nem tenha terminado o prazo previsto para a mesma.

3 - Nos contratos de arrendamento não habitacional cuja renda já tenha sido atualizada nos termos da alínea *b*) do n.º 5 do artigo 33.º do NRAU, aplicável por força do disposto no artigo 52.º do mesmo diploma, o arrendatário pode invocar as circunstâncias previstas no n.º 4 do artigo 51.º, no prazo de 30 dias a contar da entrada em vigor da presente lei, desde que comprove a realização de investimentos no locado ou em equipamentos para ele especificamente vocacionados, efetuados nos três anos anteriores à data da entrada em vigor da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, não podendo o senhorio opor-se, nestas situações, a uma renovação do contrato por um período de três anos, sem prejuízo da atualização da renda por aplicação dos coeficientes de atualização anual respetivos, definidos nos termos do artigo 24.º

65b934bd89a048b39d9c98f47e49bac3

Proposta de Lei n.º .....

4 - Os arrendatários podem apresentar a reclamação prevista no n.º 6 do artigo 31.º do NRAU, com a redação que lhe foi dada pela presente lei, no prazo de 30 dias a contar da entrada em vigor da presente lei, sendo aplicável o disposto nos n.ºs 7 e 8 do mesmo artigo, com as necessárias adaptações, e no número seguinte.

5 - Caso a reclamação referida no número anterior determine uma alteração do valor da renda, a correção deste valor é devida a partir da notificação aos senhorios pelos arrendatários da apresentação da reclamação, sendo a respetiva compensação efetuada nas rendas vincendas.

6 - O n.º 5 do artigo 35.º e o n.º 5 do artigo 54.º do NRAU, com a redação que lhe foi dada pela presente lei, aplicam-se a todas as atualizações da renda efetuadas ao abrigo da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, alterada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.

7 - As alterações introduzidas ao NRAU, pela presente lei, não se aplicam aos procedimentos pendentes junto do Balcão Nacional do Arrendamento.

8 - A nova redação da alínea *b*) do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto, tem natureza interpretativa e produz efeitos desde 1 de janeiro de 2013.

Artigo 7.º

Norma revogatória

São revogados:

a) O n.º 2 do artigo 21.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, alterada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto;

b) O n.º 2 do artigo 24.º do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto.

Artigo 8.º

65b9348d89a048b39d9c98f47e49bac3

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

.....

Proposta de Lei n.º .....

Republicação

1 - São republicados no anexo I à presente lei, da qual faz parte integrante, o capítulo II do título I e os títulos II e III da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, com a atual redação.

2 - É republicado no anexo II à presente lei, da qual faz parte integrante, o Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, com a atual redação.

3 - É republicado no anexo III à presente lei, da qual faz parte integrante, o Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto, com a atual redação.

Artigo 9.º

Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor 30 dias após a sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de

O Primeiro-Ministro

O Ministro da Presidência e dos Assuntos Parlamentares

65b9348d89a048b39d9c98f47e49bac3