



03.04.2017

**Projecto de lei 310/XIII (PCP)**  
**Texto aprovado indiciariamente**  
(... *aspectos que carecem de votação*)

**Lei n.º ...**

*(definir sumário da lei após votação indiciária)*

**Artigo 1.º**

**Alteração à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro**  
**Novo Regime do Arrendamento Urbano**

São alterados os artigos 35.º, 36.º e 54.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, alterada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto e pela Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro, que passam a ter a seguinte redação:

*Proposta de aditamento do PCP*

1. São alterados os artigos 9.º; 10.º; 12.º; 14.º, 14.º A, 15.º G; 15.º H; 15.º L; 15.º M; 15.º N, 15.º P, 35.º, 36.º e 54.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, alterada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto e pela Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro, que passam a ter a seguinte redação:

2. São revogados os artigos 15.º; 15.º A; 15.º B; 15.º C; 15.º D; 15.º E e 15.º F da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, alterada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto e pela Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro;

3. É aditado o artigo 57.º A (*Transmissão por morte no realojamento para habitação por obras ou demolição*), com a seguinte redação:

*Proposta de aditamento do BE*

1 - É ripristinado o artigo 15º da Lei 6/2006, de 27 de fevereiro.

2 - São revogados os artigos 15.º-A, 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-Q, 15.º-R, 15.º-S, da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, alterada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto e pela Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro.

3 - É aditado o artigo 46.º-A (*Subsídio de renda*) à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, alterada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto e pela Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro, com a seguinte redação:

**“Artigo 10.º**  
(...)

1- A comunicação prevista no n.º 1 do artigo anterior considera-se realizada ainda que:



03.04.2017

- a) A carta seja devolvida por o destinatário se ter recusado a recebê-la;
- b) (...).
- 2- O disposto no número anterior não se aplica às cartas que:
  - a) (...);
  - b) (...);
  - c) (Nova) Sejam devolvidas por não terem sido levantadas no prazo previsto no regulamento dos serviços postais.
- 3- (...).
- 4- (...).
- 5- (...).

**“Artigo 12.º**  
(...)

- 1- Se o local arrendado constituir casa de morada de família, as comunicações previstas no n.º 2 do artigo 10.º devem ser dirigidas a cada um dos cônjuges, *sob pena de ineficácia*.
- 2- (...).
- 3- (...).”

**“Artigo 35.º**  
(...)

- 1- (...)
- 2- No período de oito anos referido no número anterior, a renda pode ser atualizada nos seguintes termos:
  - a) (...)
  - b) (...);
  - c) O valor atualizado da renda corresponde, até à aprovação dos mecanismos de proteção e compensação social:
    - i) A um máximo de 25% do RABC do agregado familiar do arrendatário, com o limite previsto na alínea a);
    - ii) A um máximo de 22% do RABC do agregado familiar do arrendatário, com o limite previsto na alínea a), no caso de o rendimento do agregado familiar ser inferior a € 1500 mensais;
    - iii) A um máximo de 17% do RABC do agregado familiar do arrendatário, com o limite previsto na alínea a), no caso de o rendimento do agregado familiar ser inferior a € 1000 mensais;
    - iv) A um máximo de 14% do RABC do agregado familiar do arrendatário, com o limite previsto na alínea a), no caso de o rendimento do agregado familiar ser inferior a € 750 mensais;
    - v) A um máximo de 10% do RABC do agregado familiar do arrendatário, com o limite previsto na alínea a), no caso de o rendimento do agregado familiar ser inferior a € 500 mensais;
- 3- (...).

**Comentário [ICS1]:** A alteração para oito anos aprovada no n.º 2 deveria levar também à alteração do n.º 1 no mesmo sentido, ficando:

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 cinco a oito anos a contar da receção, pelo senhorio, da resposta do arrendatário nos termos da alínea a) do n.º 4 do artigo 31.º.

**Carece de votação.** Foi incluído no guião.



03.04.2017

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

5- (...).

6- Findo o prazo de oito 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) 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 cinco anos.”

**“Artigo 36.º**

(...)

1- (...).

2- (...).

3- (...).

4- (...).

5- (...).

6- (...).

7- Se o arrendatário invocar e comprovar que o RABC do seu agregado familiar é inferior a cinco RMNA:

a) (...);

b) O valor da renda vigora por um período de 10 anos, correspondente ao valor da primeira renda devida;

c) (...).

8- (...).

9- Findo o período de 10 anos a que se refere a alínea b) do n.º 7:

a) (...);

b) (...);

10- (...).”

**Proposta do BE de aditamento de um novo artigo, 46º A**

**“Artigo 46.º-A**

**Subsídio de renda**

**Tem direito a um subsídio de renda, em termos definidos em diploma próprio, o senhorio cujos contratos de arrendamento estejam ao abrigo do artigo 35.º ou do artigo 36.º e caso invoque e comprove que o RABC do seu agregado familiar é inferior a cinco RMNA.»**

**Comentário [ICS2]:** BE altera epígrafe para “Apoio”. Confirmar.

**“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



03.04.2017

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) 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 cinco anos;

c) Durante o prazo de cinco 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 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 A (Novo)

##### **Transmissão por morte no realojamento para habitação por obras ou demolição**

No caso de morte do arrendatário realojado por efeitos da alínea b) do artigo 1101.º do Código Civil por iniciativa do senhorio, o arrendamento não caduca por morte do primitivo arrendatário, aplicando-se-lhe o regime previsto no artigo anterior.”

#### **Artigo 2.º**

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

##### **Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados**

*Proposta do PCP de aditamento de um artigo novo*

#### **Artigo 2º**

##### **Alteração ao Decreto-Lei n.º 157/2006, de 08 de Agosto**

São alterados os artigos **4.º; 6.º; 7.º; 8.º e 25.º** do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto-  
Regime Jurídico das obras em prédios arrendados, que passam a ter a seguinte redação:

*Proposta do BE de aditamento de um artigo novo*

#### **Artigo 2º**

##### **Alteração ao Decreto-Lei n.º 157/2006, de 08 de Agosto**

São alterados os artigos **4.º, 6.º e 7.º** do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 306/2009, de 23 de outubro, pela Lei n.º 30/2012, de 14 de agosto e pela Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro, que passam a ter a seguinte redação:



03.04.2017

Proposta do PS de aditamento de um artigo novo

**Artigo 2º**

**Alteração ao Decreto-Lei n.º 157/2006, de 08 de Agosto**

Os artigos 4.º, 6.º, 7.º, 8.º e 9.º do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, com as alterações introduzidas pela Retificação nº 68/2006, de 3 de outubro, pelo Decreto-lei 306/2009, de 23 de outubro e pelas Leis nº 30/2012, de 14 de agosto e 79/2014, de 19 de dezembro, passam a ter seguinte redação:

Redacção actual

**Artigo 4º**

**Remodelação e restauro profundos**

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

2 - (Revogado.)

3 - (Revogado.)

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

Proposta do PCP de substituição do nº 1 do artigo 4º

**“Artigo 4.º**

**(...)**

**1- São obras de remodelação ou restauro profundos as que obrigam, para a sua realização, à desocupação do locado.**

2- (...).

3- (...).

4- (...).”

Proposta do BE de substituição do n 1 do artigo 4º

**«Artigo 4.º**

**(...)**

**1 - São obras de remodelação ou restauro profundos as obras que impeçam a habitabilidade do locado e que estejam devidamente licenciadas pela respetiva Câmara Municipal.**

2 - (...).

3 - (...).

4 - [...].”

Proposta do PS de substituição do artigo 4º

03.04.2017

**“Artigo 4.º**

**(...)**

1. Para efeitos do presente decreto-lei, são obras de remodelação ou restauro profundos:

a) As obras de reconstrução, definidas na alínea c) do artigo 2.º do regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, ou;

b) As obras de alteração ou ampliação, definidas respetivamente na alínea d) e e) do artigo 2.º do regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, e em que:

i. Estas resultem num nível bom ou superior no estado de conservação do locado, de acordo com a tabela referida no número 3 do artigo 6.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro e

ii. O custo da obra a realizar no locado, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25% do seu valor patrimonial tributário constante da matriz do locado ou proporcionalmente calculado, se este valor não disser exclusivamente respeito ao locado;

2. Além dos demais elementos previstos na lei, o requerimento de controlo prévio urbanístico respeitante às operações referidas no número anterior deve ser acompanhado dos seguintes elementos:

a) Indicação da situação de arrendamento existente, se aplicável; e

b) Nos casos da alínea b) do número anterior:

i. Orçamento total da operação a realizar, incluindo estimativa do custo total da operação urbanística;

ii. Caderneta predial, que inclui o valor patrimonial do locado.

3. Ao arrendatário não pode, em qualquer caso, ser negada a consulta ou a emissão de reprodução ou certidão do processo respeitante ao controlo prévio urbanístico relativo ao locado, dispondo os órgãos competentes do prazo improrrogável de 10 dias para assegurar a garantia de acesso, sem prejuízo dos demais direitos previstos na Lei n.º 26/2016, de 22 de Agosto, que aprova o regime de acesso à informação administrativa e ambiental e de reutilização dos documentos administrativos.

4 - (...)”

**“Artigo 6.º**

1. (...)

a) Ao pagamento de uma indemnização correspondente a dois anos da renda, de valor não inferior a duas vezes o montante de 1/15 do valor patrimonial tributário do locado;

b) A garantir o realojamento do arrendatário por período não inferior a três anos;

2 - Caso as partes não cheguem a acordo no prazo de 60 dias a contar da receção da comunicação prevista no n.º 1 do artigo 1103.º do Código Civil, aplica-se o disposto na alínea a) do n.º 1.

3- (...)

4- (...)

5- (...)

03.04.2017

6- (...)”

#### Artigo 8º

##### Efectivação da denúncia

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6 - (Revogado.)

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

Proposta do PCP de alteração dos nºs 1 e 5 do artigo 8º

#### “Artigo 8.º

(...)”

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

2- (...).

3- (...).

4- (...).

5- A indemnização deve ser paga **50% após a denúncia e o restante no ato** da entrega do locado, sob pena de ineficácia.

6- (...).

7- (...).”

**Comentário [ICS3]:** PCP ficou de apreciar introdução de “confirmação” da denúncia, passando-se à seguinte redação para o n.º 5: A indemnização deve ser paga 50% após a **confirmação** denúncia e o restante no ato da entrega do locado, sob pena de ineficácia.

03.04.2017

**Proposta do PS de substituição do artigo 8º**

**Artigo 8º**

(...)

1. [...]

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

a) [...]

b) [...] e

c) *Nos casos em que estejam em causa obras de alteração ou ampliação, nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 4.º, cópia dos elementos entregues juntamente requerimento de controlo prévio, referidos na alínea b) do n.º 2 do mesmo artigo 4.º, bem como documento emitido pelo município que ateste a entrega pelo senhorio destes elementos, no pedido de controlo prévio da operação urbanística.*

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

a) [...]

b) [...]

4. No caso previsto no número anterior, a desocupação tem lugar no prazo de **60 dias** contados da receção da confirmação, salvo se não se encontrar decorrido o prazo previsto no n.º 1, caso em que a desocupação tem lugar até ao termo do último prazo.

5. [...]

6. [...]

**7. Revogado**

**Redacção actual**

**Artigo 9º**

**Suspensão**

(Revogado.)

**Proposta do PS de substituição do artigo 9º**

**“Artigo 9.º**

**Direito de preferência em caso de novo arrendamento**

1. *O arrendatário no contrato objeto de denúncia nos termos dos números anteriores tem direito a exercer direito de preferência no âmbito de novo arrendamento celebrado pelo senhorio.*

2. *O direito previsto no presente artigo é oponível ao senhorio que promoveu a denúncia do contrato durante o prazo de dois anos contados a partir da data de cessação do mesmo.*

3. *É aplicável, com as devidas adaptações, o regime constante do artigo 414.º do Código Civil, sendo, porém, o prazo para o exercício do direito de preferência de 15 dias.”*

03.04.2017

**Redacção actual**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



03.04.2017

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

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

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

Proposta do PCP de substituição do n.º 11 do artigo 25.º

**Artigo 25.º**

(...)

1- (...).

2- (...).

3- (...).

4- (...).

5- (...).

6- (...).

7- (...).

8- (...).

9- (...).

10- (...).

11- O contrato de arrendamento mantém-se em caso de morte do arrendatário realojado, passando a quem tenha direito nos termos gerais da lei.

12- (...).»

### 3. Propostas de alteração ao Código Civil

#### Proposta de artigo 3.º de alteração ao Código Civil

Proposta do PCP de um artigo novo

**Artigo 3.º**

**70.ª Alteração ao Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47 344,  
de 25 de novembro de 1966**

São alterados os artigos 1083.º; 1084.º; 1094.º; 1101.º e 1103.º do Código Civil, que passam a ter a seguinte redação:



03.04.2017

**Redacção actual**

**Artigo 1083.º**

**Fundamento da resolução**

1 - (...).

2 - (...)

3 - É inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento em caso de mora igual ou superior a dois meses no pagamento da renda, encargos ou despesas que corram por conta do arrendatário ou de oposição por este à realização de obra ordenada por autoridade pública, sem prejuízo do disposto nos n.ºs 3 a 5 do artigo seguinte.

4 - É ainda inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento no caso de o arrendatário se constituir em mora superior a oito dias, no pagamento da renda, por mais de quatro vezes, seguidas ou interpoladas, num período de 12 meses, com referência a cada contrato, não sendo aplicável o disposto nos n.os 3 e 4 do artigo seguinte.

5 - (...)

**Proposta do PCP de substituição do artigo 1083.º**

**“Artigo 1083.º**

**(...)**

1- (...).

2- (...).

3- É inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento em caso de mora igual ou superior **a três meses** no pagamento da renda, encargos ou despesas que corram por conta do arrendatário ou de oposição por este à realização de obra ordenada por autoridade pública, sem prejuízo do disposto nos n.ºs 3 a 5 do artigo seguinte.

4- É ainda inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento no caso de o arrendatário se constituir em mora superior a oito dias, no pagamento da renda por mais de **quatro vezes seguidas, ou seis interpoladas**, num período de 12 meses, com referência a cada contrato, não sendo aplicável o disposto nos n.ºs 3 e 4 do artigo seguinte.

5- (...).”

**Artigo 1084.º**

**Modo de operar**

1 - (...)

2 - A resolução pelo senhorio quando fundada em causa prevista nos n.os 3 e 4 do artigo anterior bem como a resolução pelo arrendatário operam por comunicação à contraparte onde fundamentadamente se invoque a obrigação incumprida.



03.04.2017

3 - A resolução pelo senhorio, quando opere por comunicação à contraparte e se funde na falta de pagamento da renda, encargos ou despesas que corram por conta do arrendatário, nos termos do n.º 3 do artigo anterior, fica sem efeito se o arrendatário puser fim à mora no prazo de um mês.

4 – O arrendatário só pode fazer uso da faculdade referida no número anterior uma única vez, com referência a cada contrato.

5 – Fica sem efeito a resolução fundada na oposição pelo arrendatário à realização de obra ordenada por autoridade pública se, no prazo de um mês, cessar essa oposição.

*Proposta do PCP de substituição do artigo 1084.º*

**“Artigo 1084.º**

**(...)**

1- (...).

2- A resolução pelo senhorio quando fundada em causa prevista nos n.ºs 3 e 4 do artigo anterior, bem como a resolução pelo arrendatário, operam por comunicação à contraparte *donde conste fundamentadamente, sob pena de ineficácia:*

*a) Invocação e descrição da obrigação incumprida;*

*b) Informação de que, no caso de falta de pagamento de renda, encargos ou despesas que corram por conta do arrendatário nos termos do n.º 3 do artigo anterior, a resolução fica sem efeito se o arrendatário puser fim à mora no prazo de dois meses.*

**3- Revogado.**

4- (...).

5- Fica sem efeito a resolução fundada na oposição pelo arrendatário à realização de obra ordenada por autoridade pública se, no prazo de **60 dias**, cessar essa oposição.”

**Artigo 1094.º**

**Tipos de contratos**

1 - O contrato de arrendamento urbano para habitação pode celebrar-se com prazo certo ou por duração indeterminada.

2 - No contrato com prazo certo pode convencionar-se que, após a primeira renovação, o arrendamento tenha duração indeterminada.

3 - No silêncio das partes, o contrato considera-se celebrado com prazo certo, pelo período de dois anos.

*Proposta do PCP de substituição do nº 3 do artigo 1094.º*

**Artigo 1094.º**

**(...)**

1- (...).

2- (...).

03.04.2017

3- No silêncio das partes, o contrato considera-se celebrado por prazo certo, pelo período de **cinco anos**.

#### **Artigo 1101.º**

##### **Denúncia pelo senhorio**

O senhorio pode denunciar o contrato de duração indeterminada nos casos seguintes:

- a) Necessidade de habitação pelo próprio ou pelos seus descendentes em 1.º grau;
- b) Para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado;
- c) Mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a dois anos sobre a data em que pretenda a cessação.

*Proposta do PCP de alteração ao artigo 1101.º*

#### **Artigo 1101.º**

(...)

O senhorio pode denunciar o contrato de duração indeterminada nos casos seguintes:

- a) (...);
- b) (...);
- c) Mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior **a cinco anos** sobre a data em que pretenda a cessação.

#### **Artigo 1103.º**

##### **Denúncia justificada**

1 - A denúncia pelo senhorio com qualquer dos fundamentos previstos nas alíneas a) e b) do artigo 1101.º 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, sob pena de ineficácia, o fundamento da denúncia.

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 de 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 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.



03.04.2017

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

5 - O senhorio que haja invocado o fundamento referido na alínea a) do artigo 1101.º deve dar ao local a utilização invocada no prazo de três meses e por um período mínimo de dois anos.

6 - A invocação do disposto na alínea b) do artigo 1101.º obriga o senhorio, mediante acordo e em alternativa:

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

b) A garantir o realojamento do arrendatário em condições análogas às que este já detinha, quer quanto ao local quer quanto ao valor da renda e encargos.

7 - Caso as partes não cheguem a acordo no prazo de 30 dias a contar da receção da comunicação prevista no n.º 1, aplica-se o disposto na alínea a) do número anterior.

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

9 - Salvo motivo não imputável ao senhorio, o não cumprimento do disposto no n.º 5, bem como o não início da obra no prazo de seis meses contados da desocupação do locado, obriga o senhorio ao pagamento de uma indemnização correspondente a 10 anos de renda.

10 - Da denúncia pelo senhorio não pode resultar uma duração total do contrato inferior a dois anos.

11 - A denúncia do contrato para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos é objeto de legislação especial.

*Proposta do PCP de substituição dos n.ºs 1, 4, 6 e 8 do artigo 1103.º*

**Artigo 1103.º**  
(...)

1- A denúncia pelo senhorio com qualquer dos fundamentos previstos nas alíneas a) e b) do artigo 1101.º é feita mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a *um ano* sobre a data pretendida para a desocupação e da qual conste de forma expressa, sob pena de ineficácia, o fundamento de denúncia.

2- (...).

3- (...).

4- Na situação prevista no número anterior, a desocupação tem lugar no prazo de *60 dias* contados da receção da confirmação, salvo se não se encontrar decorrido o prazo previsto no n.º 1, caso em que a desocupação tem lugar até ao termo do último dos prazos.

5- (...).

6- A invocação do disposto na alínea b) do artigo 1101.º. obriga o senhorio, mediante acordo e em alternativa:

a) 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 encargo;

b) Ao pagamento de uma indemnização correspondente *a cinco anos de renda, sendo esta determinada nos termos das alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 35.º do NRAU.*

7- (...).



03.04.2017

8- A indemnização devida pela denúncia *referida no n.º 7* deve ser paga, sob pena de ineficácia da denúncia, *50%, nos oito dias após comunicação, e a parte restante no ato da entrega do locado.*

9- (...).

10- (...).

11- (...).»

### Artigo 3.º

#### Regime transitório

Aos contratos de arrendamento ainda existentes até à entrada em vigor do NRAU e que ainda se mantenham em regime vinculativo ou de perpetuidade, não lhes são aplicáveis as normas do NRAU.

*Proposta do PS de novo artigo*

### Artigo 4º

#### Republicação

É republicado em anexo à presente lei o Decreto-Lei n.º 157/2006, de 08 de Agosto, com as alterações introduzidas pela Retificação nº 68/2006, de 3 de outubro, pelo Decreto-lei 306/2009, de 23 de outubro e pelas Leis nº 30/2012, de 14 de agosto e 79/2014, de 19 de dezembro, e pela presente lei.

### Artigo 5º

#### Entrada em vigor

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