

Projecto de lei 310/XIII (PCP)

Texto aprovado indiciariamente

(... aspetos que carecem de votação em Comissão)

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 9.º, 10.º, 12.º, 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:

“Artigo 9.º

(...)

1 - (...)

2 - (...)

3 - (...)

4 - (...)

5 - (...)

6 - (...)

7 - (...)

a) (...)

b) Contacto pessoal de advogado, solicitador ou agente de execução, comprovadamente mandatado para o efeito, sendo feita na pessoa do notificando, com entrega de duplicado da comunicação e cópia dos documentos que a acompanhem, devendo o notificando assinar o original;

c) (...)”

“Artigo 10.º

(...)

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

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- 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 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.

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 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 € 1500 mensais;

iii) A um máximo de 15% 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 13% 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- (...).

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- (...).”

“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) (...);

Texto final resultante da votação indiciária concluída em 05.04.2017

- 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 2.º

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

Novo Regime do Arrendamento Urbano

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

“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 3.º

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

Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados

Os artigos 4.º, 6.º, 8.º e 25.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:

“Artigo 4º

(...)

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- (...)

6- (...)

7- (...)

8- (...)”

“Artigo 8.º

[...]

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 com o

requerimento de controlo prévio, referidos na alínea b) do nº 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. A indemnização deve ser paga 50% após a confirmação da denúncia e o restante no ato da entrega do locado, sob pena de ineficácia.

6. (...)

7. *Revogado*

“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- (...)”

Artigo 4.º

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

Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados

É aditado o artigo 9.º - A (Direito de Preferência em caso de novo arrendamento) ao 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, com a seguinte redação:

“Artigo 9.º-A

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.”

Artigo 5.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:

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- (...).”

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.”

Proposta do PCP de substituição do n.º 3 do artigo 1094.º

Artigo 1094.º

(...)

1- (...).

2- (...).

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

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.

Proposta do PCP de substituição dos n.ºs 1, 4, 6 e 8 do artigo 1103.º, adaptada em função das votações indiciárias realizadas

Artigo 1103.º

(...)

1- (...)

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) 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) (...)

7- (...).

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

9- (...).

10- (...).

11- (...).»

Artigo 6.º

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 n.º 68/2006, de 3 de outubro, pelo Decreto-lei 306/2009, de 23 de outubro e pelas Leis n.º 30/2012, de 14 de agosto e 79/2014, de 19 de dezembro, e pela presente lei.

Artigo 7.º

Entrada em vigor

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