

**Projecto de lei 310/XIII (PCP) original e propostas de alteração na especialidade do PCP e
BE**

A negro – projecto de lei 310/XIII (PCP) inicial

A **vermelho** – propostas de alteração ao pjl 310/XIII na especialidade, apresentadas pelo **PCP**

A **verde** - propostas de alteração ao pjl 310/XIII na especialidade, apresentadas pelo **BE**

A **azul** – propostas de alteração ao pjl 310/XIII na especialidade, apresentadas pelo **PS**

A **roxo** – *redacção actual da legislação cuja alteração se propõe*

1. Alterações ao NRAU (lei 6/2006, na redacção actual)

Propostas de alteração do PCP

- São alterados os artigos 9.º; 10.º; 12.º; 14.º e 14.º A da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que passam a ter a seguinte redacção:

1. 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 – Novo Regime de Arrendamento Urbano, que passam a ter a seguinte redacção:

2. São alterados os artigos 15.º G; 15.º H; 15.º L; 15.º M; 15.º N e 15.º P 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 – Novo Regime de Arrendamento Urbano, que passam a ter a seguinte redacção:

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

Propostas de alteração do BE

- 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 redacção:

- 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.

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

Articulado proposto

Título I

Novo Regime do Arrendamento Urbano

“Artigo 9.º”

(Formas da comunicação)

Proposta do PCP

«Artigo 9.º

(...)

1- (...).

2- (...).

3- (...).

4- (...).

5- (...).

6- (...).

7- A comunicação pelo senhorio destinada à cessação do contrato por resolução, nos termos do n.º 2 do artigo 1084.º do Código Civil, é efetuada mediante:

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”

(Vissicitudes)

Proposta do PCP

“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)

Seja devolvida por não a ter levantado no prazo previsto no regulamento dos serviços postais.

3- (...).

4- (...).

5- (...).

“Artigo 12.º”

(Casa de morada de família)

Proposta do PCP

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 14.º”

(Ação de despejo)

Proposta do PCP

Artigo 14.º

(...)

1- (...).

2- (...).

3- (...).

4- (...).

5- Se, dentro do prazo referido no número anterior, os montantes referidos no número anterior não forem pagos ou depositados, o senhorio pode pedir uma certidão dos autos

relativa a estes factos, a qual constitui título executivo para efeitos de despejo do local arrendado, na forma de processo executivo comum para entrega de coisa certa.

“Artigo 14.º A”

Título para pagamento de rendas, encargos ou despesas

Proposta do PCP

“Artigo 14.º A”

Título Executivo

1- Não sendo o locado desocupado na data devida por lei ou convenção das partes, podem servir de base à execução para entrega de coisa certa:

a) Em caso de cessação por revogação, o contrato de arrendamento, acompanhado do acordo previsto no n.º 2 do artigo 1082.º do Código Civil;

b) Em caso de caducidade pelo decurso do prazo, não sendo o contrato renovável por ter sido celebrado para habitação não permanente ou para fim especial transitório, o contrato escrito donde conste a fixação desse prazo;

c) Em caso de cessação por oposição à renovação, o contrato de arrendamento, acompanhado do comprovativo da comunicação prevista no artigo 1097.º do Código Civil;

d) Em caso de denúncia por comunicação, o contrato de arrendamento, acompanhado dos comprovativos das comunicações previstas na alínea c) do artigo 1101.º do Código Civil e no artigo 1104.º do mesmo diploma;

e) Em caso de resolução por comunicação, o contrato de arrendamento, acompanhado do comprovativo da comunicação prevista no n.º 2 do artigo 1084.º do Código Civil, bem como, quando aplicável, do comprovativo, emitido pela autoridade competente, da oposição à realização da obra;

f) Em caso de denúncia pelo arrendatário, nos termos da alínea d) do n.º 1 do artigo 31.º, o comprovativo da comunicação da iniciativa do senhorio e o documento de resposta do arrendatário.

2- O contrato de arrendamento é título executivo para a ação de pagamento de renda quando acompanhado do comprovativo de comunicação, com eficácia, ao arrendatário do montante em dívida.

3- O requerente terá de comprovar o pagamento do imposto de selo do contrato de arrendamento ou a declaração das rendas para efeitos de IRS ou IRC.

4- As rendas que se forem vencendo na pendência da ação de despejo devem ser pagas ou depositadas.»

“Artigo 15.º”

Procedimento especial de despejo

Proposta do PCP

“Artigo 15.º”

Revogado.

Proposta do BE

“Artigo 15.º”

É repristinado o artigo 15.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.

“Artigo 15.º - A”

Balcão Nacional de Arrendamento

Proposta do PCP

“Artigo 15.º -A”

Revogado.

Proposta do BE

“Artigo 15.º -A”

Revogado

“Artigo 15.º -B”

Apresentação, forma e conteúdo do requerimento de despejo

Proposta do PCP

“Artigo 15.º -B”

Revogado.

Proposta do BE

“Artigo 15.º -B”

Revogado

“Artigo 15.º C”

Recusa do requerimento

Proposta do PCP

“Artigo 15.º -C”

Revogado.

Proposta do BE

Artigo 15.º -C

Revogado

“Artigo 15.º -D”

Finalidade, conteúdo e efeito da notificação

Proposta do PCP

“Artigo 15.º -D”

Revogado.

Proposta do BE

“Artigo 15.º -D”

Revogado

“Artigo 15.º -E”

Constituição de título para desocupação do locado

Proposta do PCP

“Artigo 15.º -E”

Revogado.

Proposta de alteração do BE

“Artigo 15.º -E”

Revogado

“Artigo 15.º -F”

Oposição

Proposta do PCP

“Artigo 15.º -F”

Revogado.

Proposta de alteração do BE

“Artigo 15.º -F”

Revogado

“Artigo 15.º G”

Extinção do procedimento

Proposta do PCP

“Artigo 15.º G”

(...)

1- (...).

2- (...).

3- Nos casos previstos nos números anteriores, a secretaria devolve a pedido do requerente o expediente respeitante ao procedimento especial de despejo e notifica o requerido daquele facto se este já tiver sido notificado do requerimento de despejo.

Proposta de alteração do BE

“Artigo 15.º G”

Revogado

“Artigo 15.º H”

Distribuição e termos posteriores

Proposta do PCP

“Artigo 15.º H”

(...)

1- Deduzida oposição, a secretaria apresenta os autos à distribuição e remete ao requerente cópia da oposição.

2- (...).

3- (...).

4- Revogado.

Proposta do BE

“Artigo 15.º H”

Distribuição e termos posteriores

Revogado

“Artigo 15.º I”

Audiência de julgamento e sentença

Proposta de alteração do BE

“Artigo 15.º I”

Revogado

“Artigo 15.º J”

Desocupação do locado e pagamento das rendas em atraso

Proposta de alteração do BE

“Artigo 15.º J”

Revogado

“Artigo 15.º K”

Destino dos bens

Proposta do BE

“Artigo 15.º K”

Revogado

“Artigo 15.º L”

Autorização judicial para entrada imediata no domicílio

Proposta do PCP

“Artigo 15.º L”

(...)

1- Caso o arrendatário não desocupe o domicílio de livre vontade ou incumpra o acordo previsto no n.º 2 do artigo 15.º J, o agente de execução, o notário ou o oficial de justiça

apresenta requerimento no tribunal judicial da situação do locado para, no prazo de cinco dias, ser autorizada a entrada imediata no domicílio.

2- (...).

3- (...).

4- São motivo de recusa do requerimento de autorização para entrada no domicílio, designadamente:

a) (...);

b) (...);

c) A violação do disposto nos artigos 9.º e 10.º.

5- (...).

6- (...).

Proposta de alteração do BE

“Artigo 15.º L”

(...)

Revogado

“Artigo 15.º M”

Suspensão da desocupação do locado

Proposta do PCP

“Artigo 15.º M”

(...)

1- (...).

2- (...).

3- Nos casos referidos nos números anteriores, o agente de execução, o notário ou o oficial de justiça lavra certidão das ocorrências, junta os documentos exibidos e adverte o detentor, ou a pessoa que se encontra no local, de que as diligências para a desocupação do locado prosseguem, salvo se, no prazo de 10 dias, requerer ao juiz do processo a confirmação da suspensão, juntando ao requerimento os documentos disponíveis, dando do facto imediato conhecimento ao senhorio ou ao seu representante.

4- Ouvido o senhorio, o juiz do processo, no prazo de cinco dias, decide manter suspensas as diligências para a desocupação ou ordena o levantamento da suspensão e a imediata prossecução daquela.

Proposta de alteração do BE

“Artigo 15.º M”

Revogado

“Artigo 15.º N”

Diferimento da desocupação de imóvel arrendado para habitação

Proposta do PCP

“Artigo 15.º N”

(...)

1- No caso de imóvel arrendado para habitação, dentro do prazo para a oposição ao procedimento especial de despejo, o arrendatário pode requerer ao juiz do processo o deferimento da desocupação, por razões sociais imperiosas, devendo logo oferecer as provas disponíveis e indicar as testemunhas a apresentar, até ao limite de três.

2- (...).

3- (...).

Proposta do BE

“Artigo 15.º N”

Revogado

“Artigo 15.º O”

Termos do diferimento da desocupação

Proposta do BE

“Artigo 15.º O”

Revogado

“Artigo 15.º P”

Impugnação do título para desocupação do locado

Proposta do PCP

“Artigo 15.º P”

(...)

1- O arrendatário só pode impugnar o título para a desocupação do locado com fundamento na violação do disposto nos artigos 9.º e 10.º.

2- A situação prevista no número anterior é apresentada ao juiz do processo, no prazo de 10 dias a contar da deslocação do agente de execução, do notário ou do oficial de justiça ao imóvel para a sua desocupação, ou do momento em que o arrendatário teve conhecimento de ter sido efetuada a sua desocupação, podendo ser acompanhada de cópia do título para desocupação do locado.

3- (...).

“Artigo 15.º Q”

Recurso da decisão judicial para desocupação do locado

Proposta do BE

“Artigo 15.º Q”

Revogado

“Artigo 15.º R”

Uso indevido ou abusivo do procedimento

Proposta do BE

“Artigo 15.º R”

Revogado.

“Artigo 15.º S”

Disposições finais

Proposta do BE

“Artigo 15.º S”

Revogado.

Título II

Normas transitórias

Proposta inicial do Pjl 310/XIII (PCP)

Artigo 1º

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:

«Artigo 35.º

Arrendatário com RABC inferior a cinco RMNA

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.

2- No período de 10 anos, a renda pode ser atualizada nos seguintes termos:

a) O valor atualizado da renda tem como limite máximo o valor anual correspondente a 1/25 do valor do locado;

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- (...).

4- Sem prejuízo do disposto no número seguinte, o valor atualizado da renda, no período de 10 anos referido no n.º 1, corresponde ao valor da primeira renda devida.

5- (...).

6- Findo o prazo de 10 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.”

Proposta do BE

Artigo 35º

(...)

1 – (...).

2 - No período de 10 anos, contados a partir do ano de 2017, a renda pode ser atualizada nos seguintes termos:

a) O valor atualizado da renda tem como limite o valor anual correspondente a 4% do valor do locado;

b) (...);

c) (...).

3 – (...).

4 – (...).

5 – (...).

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- (...).

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) Revogado.

10- (...).”

Proposta de aditamento de um novo artigo do BE

Artigo novo

Aditamento 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- Novo Regime do Arrendamento Urbano

É aditado o artigo 46.º-A 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 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.»

“Artigo 54.º

Invocação de circunstâncias pelo arrendatário

1- Caso o arrendatário invoque e comprove uma das circunstâncias previstas no n.º 4 do artigo 51.º, o arrendatário só fica submetido ao NRAU mediante acordo entre as partes ou, na falta deste, no prazo de 10 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 10 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 a NRAU, aplicando-se com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 50.º e seguintes, com 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.”

Proposta de aditamento de um novo artigo do PCP

Artigo novo

Aditamento 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- Novo Regime do Arrendamento Urbano

3 - É aditado o artigo 57.º A 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.»

2. Alterações ao Regime Jurídico de Obras em Prédios Arrendados (Decreto lei 157/2006, na sua redacção actual)

Proposta de alteração do PS

Artigo Novo

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

Os artigos 3.º, 4.º, 6.º, 7.º e 8.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 redacção:

Proposta de alteração do PCP

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 redacção:

Proposta de alteração do BE

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 redacção:

Articulado proposto

“Artigo 3º”

(Obras de conservação)

Proposta de alteração do PS

“Artigo 3º

(...)

1. (...)

2. (...)

3. (...)

4. Se a comunicação não for acompanhada de cópia do elemento referido na alínea a) ou b) do número seguinte, o arrendatário pode, no prazo de 15 dias após receção da comunicação, opor-se à desocupação.

5. Em caso de oposição do arrendatário, a desocupação apenas pode ter lugar caso o senhorio confirme ao arrendatário, com uma antecedência de 60 dias, a intenção de realizar as obras com desocupação, acompanhada de um dos seguintes elementos:

a) Ficha de avaliação que confirme o estado de conservação do imóvel mau ou péssimo, de acordo com os critérios estabelecidos na Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro ou;

b) Documento, emitido pelo município, que confirme a indispensabilidade da desocupação do imóvel para a boa conservação do imóvel.

6. *(Anterior número quatro)*

7. Em qualquer caso, 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.

8. O disposto no presente artigo não prejudica os demais meios de defesa do arrendatário em matéria de recurso aos tribunais.”

“Artigo 4.º

(Remodelação e restauro profundos)

Proposta de alteração do PS

“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, 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, e de que, em qualquer caso, resulte uma distribuição de fogos sem correspondência ou equivalência com a distribuição anterior.
2. A verificação do preenchimento das condições referidas no número anterior é requerida expressamente pelo senhorio no pedido de licenciamento ou comunicação prévia, e inclui identificação dos imóveis ou fogos arrendados.
3. No caso de operação urbanística isenta de controlo prévio, o interessado apresenta um projeto de arquitetura à câmara municipal para os fins previstos no número 5.
4. O município expede, para o imóvel ou fogos arrendados, no prazo de cinco dias, e através de correio registado simples, comunicação informando que deu entrada requerimento para verificação das condições referidas no número anterior, com identificação do respetivo número de processo.
5. O órgão competente, juntamente com a decisão respeitante ao projeto de arquitetura, nos casos de licenciamento ou do n.º 3, ou no prazo de 30 dias contados a partir da comunicação prévia, decide sobre o preenchimento dos requisitos referidos nas alíneas a) ou b) do número 1 mencionando, na decisão, os fogos arrendados identificados pelo requerente.
6. (anterior número 4).”

Proposta de alteração do PCP

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 de alteração do BE

«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 – [...].

“Artigo 6º

(Denúncia para remodelação ou restauro)

Proposta de alteração do PS

“Artigo 6º

(...)

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 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 data da recepção da comunicação prevista no nº 1 do artigo 1103º do Código Civil, aplica-se o disposto na alínea a) do nº 1.

3. (...)

4. (...)

5. (...)

6. (...)”

Proposta de alteração do PCP

Artigo 6.º

(...)

1 - A denúncia do contrato de duração indeterminada para realização de obra de remodelação ou restauro profundos, nos termos da alínea b) do artigo 1101.º do Código Civil, obriga o senhorio, mediante acordo e em alternativa:

- a) A garantir o realojamento do arrendatário por período não inferior a cinco anos;**
- b) Ao pagamento de uma indemnização correspondente a 5 anos de renda, sendo esta determinada nos termos do n.º2 do artigo 35.º do NRAU.**

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- (...).

Proposta de alteração do BE

Artigo 6.º

(...)

1 – (...):

- a) A garantir o realojamento do arrendatário por período não inferior a cinco anos;
- b) Ao pagamento de uma indemnização correspondente a cinco anos de renda;
- c) Ao pagamento de uma indemnização, definida por mútuo acordo, compensatória do período de realojamento até ao final das obras e retorno do arrendatário ao locado.

2 - Caso as partes não cheguem a acordo no prazo de 90 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 – (...).

“Artigo 7.º
(Denúncia para demolição)

Proposta de alteração do PS

“Artigo 7.º

(...)

1. (...)

2. (...)

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 ou negligente da sua parte.”

Proposta de alteração do PCP

Artigo 7.º

(...)

1- (...).

2- (...).

3- Revogado.

Proposta de alteração do BE

Artigo 7.º

(...)

1 – (...).

2 – (...).

3 – (Revogado).

“Artigo 8º
(Efectivação da denúncia)

Proposta de alteração do PS

“Artigo 8º

(...)

1. A denúncia do contrato, **nos termos do artigo 6.º e 7.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 e sob pena de ineficácia, o fundamento da denúncia.
2. A comunicação referida no número anterior é acompanhada, sob pena de ineficácia da denúncia, da decisão municipal:
 - a) Referida no número 5 do artigo 4.º, que confirme a verificação dos requisitos previstos nas alíneas a) ou b) do n.º 1 do artigo 4.º ou
 - b) Que verifica um dos pressupostos previstos no n.º 1 do artigo 7.º, quando tal não resulte do documento referido na alínea anterior.
- 3) A denúncia a que se referem os números anteriores é confirmada, sob pena de ineficácia, mediante comunicação ao arrendatário, acompanhada de alvará de licença de obras ou título da comunicação prévia.
- 4) No caso previsto no número anterior, a desocupação tem lugar no prazo de 30 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.”

Proposta de alteração do PCP

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- (...).

“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%)*

Proposta de alteração do PCP

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

a roxo – versão actual do Código Civil

a vermelho – propostas de alteração do PCP

Proposta do PCP

Artigo Novo

**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:

Articulado Proposto

“Artigo 1083.º”

Fundamento da resolução

Proposta do PCP

«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 número 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 número seguinte.

5- (...).

“Artigo 1084.º”

(Modo de operar)

Proposta do PCP

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 feito 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)

Proposta do PCP

Artigo 1094.º

(...)

1- (...).

2- (...).

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

Artigo 1101.º

(Denúncia pelo senhorio)

Proposta do PCP

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)

Proposta do PCP

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- N 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- (...).

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- (...).»

Proposta inicial do Pjl 310/XIII (PCP)

Artigo 2.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 inicial do Pjl 310/XIII (PCP)

Artigo 3.º

Entrada em vigor

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