

Proposta de Lei n.º 250/XII/4.ª

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

Proposta de Alteração

Artigo 3.º

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

[...]:

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 **cinco** anos ou, quando se trate de arrendamento não habitacional, pelo período de **cinco** anos, e, em ambos os casos, se outro prazo superior não tiver sido previsto.

4 - [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...]

5 - [...].

6 - [...].

7 - [...].

Os Deputados do Grupo Parlamentar do Partido Socialista
Palácio de São Bento, 24 de outubro de 2014

Proposta de Lei n.º 250/XII/4.ª

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

Proposta de Alteração

Artigo 3.º

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

[...]:

Artigo 30.º

[...]

[...]:

- a) [...];
- b) [...];
- c) [...];
- d) Que o prazo de resposta é de 90 dias;
- e) [...];
- f) [...];
- g) [...].

Os Deputados do Grupo Parlamentar do Partido Socialista
Palácio de São Bento, 24 de outubro de 2014

Proposta de Lei n.º 250/XII/4.ª

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

Proposta de Alteração

Artigo 3.º

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

[...]:

Artigo 35.º

[...]

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

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

a) [...];

b) [...];

c) [...];

i) [...];

ii) [...];

iii) [...].

3 — [...].

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

5 — [...].

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

a) [...];

b) 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.

Os Deputados do Grupo Parlamentar do Partido Socialista
Palácio de São Bento, 24 de outubro de 2014



Bloco de Esquerda

Grupo Parlamentar

12-C

Proposta de Alteração

PROPOSTA DE LEI N.º 250/XII

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.

«Artigo 35.º

[...]

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

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

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

b) [...];

c) [...];

i)

ii)

iii)

3 - [...].

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

5 - [...].

6 - Findo o período de quinze anos referido no n.º1, 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) [...].»

Os deputados,

Helena Pinto e Luís Fazenda

Proposta de Lei n.º 250/XII/4.ª

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

Proposta de Alteração

Artigo 3.º

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

[...]:

Artigo 36.º

[...]

- 1 - [...].
- 2 - [...].
- 3 - [...].
- 4 - [...].
- 5 - [...].
- 6 - [...].
- 7 - [...]:
 - a) [...];
 - b) O valor da renda vigora por um período de **quinze** anos, correspondendo ao valor da primeira renda devida;
 - c) [...].
- 8 - [...].
- 9 - Findo o período de **quinze** anos a que se refere a alínea b) do n.º 7:
 - a) [...];
 - b) [...].
- 10 - [...].

Proposta de Lei n.º 250/XII/4.ª

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

Proposta de Alteração

Artigo 3.º

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

[...]:

Artigo 50.º

[...]

[...]:

- a) [...];
- b) [...];
- c) [...];
- d) Que o prazo de resposta é de 90 dias;
- e) [...];
- f) [...];
- g) [...].

**Os Deputados do Grupo Parlamentar do Partido Socialista
Palácio de São Bento, 24 de outubro de 2014**

Proposta de Lei n.º 250/XII/4.ª

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

Proposta de Alteração

Artigo 3.º

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

[...]:

Artigo 51.º

[...]

- 1 - O prazo para a resposta do arrendatário é de 90 dias a contar da receção da comunicação prevista no artigo anterior.
- 2 - [...].
- 3 - [...].
- 4 - [...]:
 - a) Que existe no locado um estabelecimento comercial aberto ao público e que é uma microempresa ou considerado de relevante interesse público;
 - b) [...];
 - c) [...];
 - d) Que no locado existem valores patrimoniais, móveis ou imóveis, considerados de relevante interesse público.
- 5 - [...]:
 - a) [...];
 - b) [...];
 - c) [...].
- 6 - [...].
- 7 - [...].
- 8 - A avaliação da existência de valores patrimoniais considerados de relevante interesse público é feita, em razão da matéria, por uma comissão constituída por um representante da entidade competente da administração central e por um

Proposta de Lei n.º 250/XII/4.ª

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

representante da câmara municipal do município onde se localize o locado.

9 - Nos casos em que o arrendatário, na sua resposta, invoque a circunstância prevista na alínea d) do n.º 4, o processo de transição para o NRAU e a atualização da renda carecem de intervenção de uma comissão arbitral, constituída por cinco elementos, a saber:

- a) Um representante do senhorio;**
- b) Um representante do arrendatário;**
- c) Um representante da câmara municipal do município onde se localize o locado;**
- d) Um representante da entidade competente da administração central, em razão da matéria;**
- e) Um representante da Direção-Geral da Administração da Justiça.**

Os Deputados do Grupo Parlamentar do Partido Socialista
Palácio de São Bento, 24 de outubro de 2014

Proposta de Lei n.º 250/XII/4.ª

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

Proposta de Alteração

Artigo 3.º

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

[...]:

Artigo 54.º

[...]

- 1 - Caso o arrendatário invoque e comprove uma das circunstâncias previstas no n.º 4 do artigo 51.º, o contrato só fica submetido ao NRAU mediante acordo entre as partes ou, na falta deste, no prazo de dez anos a contar da receção, pelo senhorio, da resposta do arrendatário nos termos do n.º 4 do artigo 51.º.
- 2 - No período de dez anos referido no número anterior, o valor atualizado da renda é determinado de acordo com os critérios previstos nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 35.º.
- 3 - [...].
- 4 - [...].
- 5 - [...].
- 6 - Findo o período de dez anos referido no n.º 1, o senhorio pode promover a transição do contrato para o NRAU, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 50.º e seguintes, com as seguintes especificidades:
 - a) [...];
 - b) 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.

Os Deputados do Grupo Parlamentar do Partido Socialista

Palácio de São Bento, 24 de outubro de 2014

Proposta de Lei n.º 250/XII/4.ª

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

Proposta de Aditamento

Artigo 4.º A

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

São aditados à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, alterada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, os artigos 29.º-A e 29.º-B, com a seguinte redação:

«29.º-A

Valor do locado

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

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

29.º-B

Coeficiente de conservação

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

N.º	Estado de conservação	Coefficiente
5	Excecute	1,2
4	Bom	1
3	Mélio	0,9
2	Mau	0,7
1	Pessimo	0,5

Proposta de Lei n.º 250/XII/4.ª

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

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

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

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

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

Os Deputados do Grupo Parlamentar do Partido Socialista

Palácio de São Bento, 24 de outubro de 2014

Proposta de Lei n.º 250/XII/4.ª

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

Proposta de Aditamento

Artigo 7.º A

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

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

Os Deputados do Grupo Parlamentar do Partido Socialista

Palácio de São Bento, 24 de outubro de 2014

Proposta de Lei n.º 250/XII/4.ª

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

Proposta de Aditamento

Artigo 7.º B

Fundo Nacional de Salvaguarda de Repúblicas de Estudantes

- 1 - É criado, pela presente lei, o Fundo Nacional de Salvaguarda de Repúblicas de Estudantes, destinado a apoiar financeiramente os contratos de arrendamento realizados em nome e no interesse das repúblicas e dos solares constituídos nos termos da Lei n.º 2/82, de 15 de janeiro, alterada pela Lei n.º 12/85, de 20 de junho, ou para eles transmitidos, e que se respeitem a locados em que tais associações se encontrem instaladas.**
- 2 - Sem prejuízo do fim específico a que se destina, o Fundo Nacional de Salvaguarda de Repúblicas de Estudantes pode ainda apoiar financeiramente a aquisição dos imóveis em que tais associações se encontrem instaladas desde que promovida por entidade pública ou associação privada sem fins lucrativos, regularmente constituída que se dedique à atividade cultural e declarada de interesse público ou de interesse nacional ou municipal.**
- 3 - O Fundo Nacional de Salvaguarda de Repúblicas de Estudantes funciona na dependência do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., sendo objeto de regulamentação própria.**

Os Deputados do Grupo Parlamentar do Partido Socialista

Palácio de São Bento, 24 de outubro de 2014

Proposta de Lei n.º 250/XII/4.ª

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

Proposta de Aditamento

Artigo 7.º C

Legislação complementar

O Governo aprova, no prazo de 90 dias a contar da data de entrada em vigor da presente lei:

- a) O diploma que regula a resposta social a que terão direito os arrendatários com idade igual ou superior a 65 anos ou com deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60 % que sejam titulares de contratos habitacionais celebrados antes da vigência do regime de arrendamento urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, nos termos do n.º 10 do artigo 36.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação dada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto;**
- b) Os termos da classificação de relevante interesse público de estabelecimentos comerciais abertos ao público e da existência de valores patrimoniais, móveis ou imóveis, considerados de relevante interesse público, para efeitos invocação das circunstâncias previstas no n.º 4 do artigo 51.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação dada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto;**
- c) A regulamentação do Fundo Nacional de Salvaguarda de Repúblicas de Estudantes, previsto no artigo 3.º da presente lei.**

Os Deputados do Grupo Parlamentar do Partido Socialista

Palácio de São Bento, 24 de outubro de 2014