



COMISSÃO DE AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, DE SCENTRALIZAÇÃO, PODER LOCAL E HABITAÇÃO  
GRUPO DE TRABALHO DE HABITAÇÃO, REABILITAÇÃO URBANA E POLÍTICAS DE CIDADE

---

**Alterações ao Novo Regime do Arrendamento  
Urbano e ao Regime de Obras em Prédios  
Arrendados**

**Projecto de Lei 310/XIII (PCP) e diplomas conexos**

**Relatório sobre as novas audições realizadas e  
contributos recebidos**

**Vol II - Anexos**

**Deputada Helena Roseta**

Coordenadora do GTHRUPC

Abril de 2017



## **Projeto de Lei 310/XIII (PCP) e diplomas conexos**

### **Anexos ao Relatório sobre as novas audições realizadas e contributos recebidos**

### **Índice dos Anexos**

**Anexo 1** – Requerimento do CDS-PP a solicitar novas audições sobre as propostas de alteração na especialidade ao projecto de lei 310/XIII

**Anexo 2** – Propostas de alteração na especialidade ao projecto de lei 310/XIII

**Anexo 3** – Lista dos artigos cuja alteração foi proposta pelo PCP, BE e PS no NRAU, no Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados e no Código Civil

**Anexo 4** – Nova redacção da proposta de alteração do PS ao Regime Jurídico de Obras em Prédios Arrendados

**Anexo 5** – Parecer da Associação Nacional dos Municípios Portugueses

**Anexo 6** – Parecer do Conselho Superior do Ministério Público

**Anexo 7** – Parecer do Conselho Superior da Magistratura

**Anexo 8** – Troca de mails com a Ordem dos Notários

**Anexo 9** – Balcão Nacional de Arrendamento 2016 – Relatório da DGAL/DSAJ/DPO

**Anexo 10** - Texto final resultante da votação indiciária do projecto de lei 155/XIII – Regime de reconhecimento e protecção de lojas e entidades históricas

**Anexo 11** – Texto final resultante da votação indiciária do projecto de lei 310/XIII - Procede à terceira alteração à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), à quarta alteração ao Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, que aprova o Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados, e altera o Código Civil, aprovado pela Lei n.º 47 344, de 25 de novembro de 1966

**Anexo 12** - Enquadramento das propostas apresentadas pelo GP PCP nos pjl 309, 311, 312 e 313/XIII e pelo GP BE no pjl 325/XIII nos pjl 155/XIII e 310/XIII



COMISSÃO DE AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, DE SCENTRALIZAÇÃO, PODER LOCAL E HABITAÇÃO  
GRUPO DE TRABALHO DE HABITAÇÃO, REABILITAÇÃO URBANA E POLÍTICAS DE CIDADE

---

**Anexo 1**



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

---

Senhor Presidente da Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território, Descentralização,  
Poder Local e Habitação,

Senhor Deputado Pedro Soares:

São Bento, 22 de fevereiro de 2017

**Assunto:** Requerimento para audições no âmbito da discussão na especialidade do Projeto de Lei n.º 155/XIII, do Projeto de Lei n.º 310/XIII e do Projeto de Lei n.º 325/XIII.

Considerando que:

- No âmbito da discussão na especialidade do Projeto de Lei n.º 155/XIII, Projeto de Lei n.º 310/XIII e Projeto de Lei n.º 325/XIII o Grupo de Trabalho de Habitação, Reabilitação Urbana e Políticas de Cidade (GTHRUPC) foi incumbido por esta 11ª Comissão de realizar um processo exaustivo de audições de todas as entidades interessadas;
- Foram ouvidas pelo GTHRUPC a CAMAU – Comissão de Acompanhamento do Mercado de Arrendamento Urbano (incluiu representantes de: AIL - Associação dos Inquilinos Lisbonenses, APEMIP – Associações dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal e CCP - Confederação do Comércio e Serviços de Portugal); a ALP – Associação Lisbonense de Proprietários; a ANP - Associação Nacional de Proprietários; a CIAN - Comissão de Inquilinos das Avenidas Novas; a CPCCRD - Confederação Portuguesa das Coletividades de Cultura, Recreio e Desporto; a DGPC - Direção Geral do Património Cultural; a AICNP - Associação dos Inquilinos e Condóminos do Norte de Portugal; a APANP - Associação dos Proprietários e Agricultores do Norte de Portugal; a ARC - Associação das Repúblicas de Coimbra; a ACP - Associação dos Comerciantes do Porto; a CPPME - Confederação Portuguesa das

Micro, Pequenas e Médias Empresas; a UACS - União de Associações de Comércio e Serviços; a AHRESP - Associação de Hotelaria, Restauração e Similares de Portuga;

- Foram, ainda, remetidos diversos contributos por outras entidades;
- Após tais audições, o Partido Comunista Português e o Bloco de Esquerda apresentaram um conjunto muito significativo de alterações aos textos dos projetos iniciais, nomeadamente quanto ao Novo Regime do Arrendamento Urbano, ao DL n.º 157/2006, de 08 de Agosto (Regime Jurídico das Obras em prédios arrendados) e ao Código Civil;
- Tais propostas de alteração, que passam por exemplo pelo procedimento especial de despejo, com a extinção do Balcão Nacional de Arrendamento, não foram objeto de qualquer consulta, audição, audiência a qualquer entidade ou pedido de qualquer parecer ou elementos sobre tais matérias;
- Atendendo à relevância das normas que o PCP e o BE pretendem alterar com as propostas apresentadas e à falta de elementos, pareceres ou quaisquer contributos sobre tais matérias, entende o CDS-PP que devem ser realizadas algumas audições/consultas a algumas entidades, no sentido de se obter dados suficientes e relevantes para a análise das referidas propostas.

Nestes termos, vêm por este meio os deputados do CDS-PP requerer, ao abrigo das disposições regimentais aplicáveis e no âmbito da discussão na especialidade do Projeto de Lei n.º 155/XIII; Projeto de Lei n.º 310/XIII e Projeto de Lei n.º 325/XIII, as seguintes audições:

- Secretário de Estado Adjunto e do Ambiente;
- Associação Nacional dos Municípios Portugueses;
- Direção-Geral da Administração da Justiça;
- Conselho Superior da Magistratura;
- Conselho Superior do Ministério Público;
- Ordem dos Advogados;
- Ordem dos Notários; e
- Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução.

Os deputados do CDS-PP,

Álvaro Castello-Branco



COMISSÃO DE AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, DESCENTRALIZAÇÃO, PODER LOCAL E HABITAÇÃO  
GRUPO DE TRABALHO DE HABITAÇÃO, REABILITAÇÃO URBANA E POLÍTICAS DE CIDADE

---

**Anexo 2**



PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS  
Grupo Parlamentar

## **Propostas de Alteração**

### **Projeto de Lei n.º 310/XIII/2.ª (PCP)**

**(Prorroga por 10 anos o prazo de aplicação do Novo Regime de arrendamento Urbano para os arrendatários com Rendimento Anual Bruto Corrigido (RABC) inferior a cinco Retribuições Mínimas Nacionais Anuais (RMNA), para os arrendatários com idade igual ou superior a 65 anos ou com deficiência igual ou superior a 60% e para o arrendamento não habitacional)**

O Grupo Parlamentar do PCP apresenta as seguintes Propostas de Alteração/Aditamento ao Projeto de Lei n.º 310/XIII/2.ª (PCP):

**1- Quarta Alteração ao Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto  
(Regime Jurídico das Obras em prédios arrendados)**

**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:**

«Artigo 4.º

*[Remodelação ou restauro profundos]*

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

2- (...).

3- (...).

4- (...).

Artigo 6.º

*[Denúncia para remodelação ou restauro]*

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 da 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- (...).

#### Artigo 7.º

##### *[Denúncia para demolição]*

1- (...).

2- (...).

**3- Revogado.**

#### Artigo 8.º

##### *[Efetivação da denúncia]*

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%]*

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- (...).»

**2- Alteração 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**

**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 redação com a seguinte redação:**

«Artigo 9.º

*[Formas da comunicação]*

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 mandato 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

##### *[Vissitudes]*

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]*

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]*

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 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.»**

**3- 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 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.»

**4- 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:

«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 **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]

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- (...).

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]*

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 **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- (...).

**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- (...).»

Palácio de São Bento, 25 de janeiro de 2017

A Deputada

Paula Santos



PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS  
Grupo Parlamentar

## **Propostas de Alteração**

### **Projeto de Lei n.º 310/XIII/2.ª (PCP)**

**(Prorroga por 10 anos o prazo de aplicação do Novo Regime de arrendamento Urbano para os arrendatários com Rendimento Anual Bruto Corrigido (RABC) inferior a cinco Retribuições Mínimas Nacionais Anuais (RMNA), para os arrendatários com idade igual ou superior a 65 anos ou com deficiência igual ou superior a 60% e para o arrendamento não habitacional)**

O Grupo Parlamentar do PCP apresenta as seguintes Propostas de Alteração ao Projeto de Lei n.º 310/XIII/2.ª (PCP):

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.

2- São alterados os artigos **15.º G; 15.º H; 15.º I; 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 redação:

«Capítulo II

Disposições gerais

Seção III

Despejo

**Subseção II**

**Procedimento especial de despejo**

**Artigo 15.º**

**Revogado.**

**Artigo 15.º -A**

Revogado.

**Artigo 15.º -B**

Revogado.

**Artigo 15.º -C**

Revogado.

**Artigo 15.º -D**

Revogado.

**Artigo 15.º -E**

Revogado.

**Artigo 15.º -F**

Revogado.

**Artigo 15.º G**

*[Extinção do procedimento]*

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.

**Artigo 15.º H**

*[Distribuição e termos posteriores]*

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

2- (...).

3- (...).

4- **Revogado.**

**Artigo 15.º L**

*[Autorização judicial para entrada imediata no domicílio]*

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- (...).

#### Artigo 15.º M

*[Suspensão da desocupação do locado]*

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.

#### Artigo 15.º N

*[Diferimento da desocupação de imóvel arrendado para habitação]*

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- (...).

#### Artigo 15.º P

*[Impugnação do título para desocupação do locado]*

**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- (...).»

Palácio de São Bento, 25 de janeiro de 2017

A Deputada

Paula Santos

**PROPOSTAS DE ALTERAÇÃO**  
**PROJETO DE LEI N.º 310/XIII/2.ª**

*Prorroga por 10 anos o prazo de aplicação do Novo Regime de Arrendamento Urbano para os arrendatários com Rendimento Anual Bruto Corrigido (RABC) inferior a cinco Retribuições Mínimas Nacionais Anuais (RMNA), para os arrendatários com idade igual ou superior a 65 anos ou com deficiência igual ou superior a 60% e para o arrendamento não habitacional*

**Artigo 1.º**

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

[...]:

«Artigo 35.º

[...]

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 1.º-A**

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

#### **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 1.º-B**

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

#### **Regime Jurídico das obras em prédios arrendados**

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:

#### **«Artigo 4.º**

[...]

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

2 - [...].

3 - [...].

4 - [...].

#### 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

[...]

1 - [...].

2 - [...].

3 – [Revogado].»

**Artigo 2.º**  
**Regime Transitório**

[...]

**Artigo 2.º-A**  
**Norma revogatória**

São revogados os artigos 15.º-A, 15.º-B, 15-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.

**Artigo 2.º-B**  
**Repristinação**

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

**Artigo 3.º**  
**Entrada em vigor**

[...]

Assembleia da República, 3 de fevereiro de 2017.

As Deputadas e os Deputados do Bloco de Esquerda,



PROPOSTAS DE ALTERAÇÃO NO ÂMBITO DA DISCUSSÃO, NA ESPECIALIDADE, DA  
PROPOSTA N.º 310\XIII

Apresenta-se a seguinte proposta de alteração ao artigo 3.º da proposta supra referenciada, bem como o aditamento de um artigo 4.º, nos termos seguintes:

**Artigo 3.º**

**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 redação:

**“Artigo 3.º**

**[...]**

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 ou restauro profundos**

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].”

### **“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. [...]"

#### **“Artigo 7.º**

[...]

1. [...]
2. [...]
3. Nas situações previstas nas alíneas a) e b) do n.º1, 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.”

#### **“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.”

#### **Artigo 4.º**

##### **Entrada em vigor**

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

Palácio de São Bento, 25 de janeiro de 2017

Os deputados e deputadas do Grupo Parlamentar do Partido Socialista

Helena Roseta

Pedro Delgado Alves

Susana Amador

Renato Sampaio

Maria da Luz Rosinha

José Manuel Carpinteira



Eurídice Pereira

Santinho Pacheco

Luís Graça



COMISSÃO DE AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, DESCENTRALIZAÇÃO, PODER LOCAL E HABITAÇÃO  
GRUPO DE TRABALHO DE HABITAÇÃO, REABILITAÇÃO URBANA E POLÍTICAS DE CIDADE

---

**Anexo 3**

Versão 22.2.2017

## GTHRUPC - Apreciação na especialidade do Projecto de lei 310/XIII (PCP) e alterações propostas pelo PCP, BE e PS

### Lista das alterações ao NRAU, RJOPA e Código Civil

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

##### Projecto de lei 310/XIII (PCP) e alterações propostas pelo BE

#### TÍTULO I

#### Novo Regime do Arrendamento Urbano

(...)

#### CAPÍTULO II

#### Disposições gerais

#### SECÇÃO I

#### Comunicações

Artigo 9.º - Forma da comunicação - *alterar (PCP)*

Artigo 10.º - Vicissitudes - *alterar (PCP)*

Artigo 11.º - Pluralidade de senhorios ou de arrendatários

Artigo 12.º - Casa de morada de família - *alterar (PCP)*

(...)

#### SECÇÃO III

#### Despejo

#### SUBSECÇÃO I

#### Ações judiciais

Artigo 14.º - Ação de despejo - *alterar (PCP)*

Artigo 14.º-A - Título para pagamento de rendas, encargos ou despesas - *alterar (PCP)*

#### SUBSECÇÃO II

#### Procedimento especial de despejo

Artigo 15.º - Procedimento especial de despejo - *revogar (PCP), reprimir (BE)*

Artigo 15.º-A - Balcão Nacional do Arrendamento - *revogar (PCP), revogar (BE)*

Artigo 15.º-B - Apresentação, forma e conteúdo do requerimento de despejo - *revogar (PCP), revogar (BE)*

Artigo 15.º-C - Recusa do requerimento - *revogar (PCP), revogar (BE)*

Artigo 15.º-D - Finalidade, conteúdo e efeito da notificação - *revogar (PCP) revogar (BE)*

Artigo 15.º-E - Constituição de título para desocupação do locado - *revogar (PCP) revogar (BE)*

Artigo 15.º-F - Oposição - *revogar (PCP) revogar (BE)*

Artigo 15.º-G - Extinção do procedimento - *alterar (PCP), revogar (BE)*

Artigo 15.º-H - Distribuição e termos posteriores - *alterar (PCP), revogar (BE)*

Artigo 15.º-I - Audiência de julgamento e sentença - *revogar (BE)*

Artigo 15.º-J - Desocupação do locado e pagamento das rendas em atraso - *revogar (BE)*

Artigo 15.º-K - Destino dos bens - *revogar (BE)*

Artigo 15.º-L - Autorização judicial para entrada imediata no domicílio - *alterar (PCP), revogar (BE)*

Artigo 15.º-M - Suspensão da desocupação do locado - *alterar (PCP), revogar (BE)*

Artigo 15.º-N - Diferimento da desocupação de imóvel arrendado para habitação - *alterar (PCP), revogar (BE)*

Artigo 15.º-O - Termos do diferimento da desocupação - *revogar (BE)*

Artigo 15.º-P - Impugnação do título para desocupação do locado - *alterar (PCP)*

Artigo 15.º-Q - Recurso da decisão judicial para desocupação do locado - *revogar (BE)*

Artigo 15.º-R - Uso indevido ou abusivo do procedimento - *revogar (BE)*

Artigo 15.º-S - Disposições finais - *revogar (BE)*



(...)

## TÍTULO II Normas transitórias

### CAPÍTULO II

Contratos habitacionais celebrados antes da vigência do RAU e contratos não habitacionais celebrados antes do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro

#### SECÇÃO I

Disposições gerais

(...)

#### SECÇÃO II

##### Arrendamento para habitação

Artigo 30.º - Iniciativa do senhorio

Artigo 31.º - Resposta do arrendatário

Artigo 32.º - Comprovação da alegação

Artigo 33.º - Oposição pelo arrendatário e denúncia pelo senhorio

Artigo 34.º - Denúncia pelo arrendatário

Artigo 35.º - Arrendatário com RABC inferior a cinco RMNA - *alterar (pjl 310/XIII-PCP), alterar (BE)*

Artigo 36.º - Arrendatário com idade igual ou superior a 65 anos ou com deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60 /prct. - *alterar (pjl 310/XIII-PCP)*

Artigo 37.º - Valor da renda

Artigo 38.º - Atualização faseada do valor da renda - *revogado*

Artigo 39.º - Atualização em dois anos - *revogado*

Artigo 40.º - Atualização em cinco anos - *revogado*

Artigo 41.º - Atualização em 10 anos - *revogado*

Artigo 42.º - Comunicação do senhorio ao serviço de finanças - *revogado*

Artigo 43.º - Aplicação da nova renda - *revogado*

Artigo 44.º - Comprovação da alegação - *revogado*

Artigo 45.º - Regime especial de faseamento - *revogado*

Artigo 46.º - Subsídio de renda - *revogado*

*Artigo novo - Subsídio de renda (BE)*

Artigo 47.º - Alteração de circunstâncias - *revogado*

Artigo 48.º - Direito a obras - *revogado*

Artigo 49.º - Comissão arbitral municipal - *revogado*

#### SECÇÃO III

##### Arrendamento para fim não habitacional

Artigo 50.º - Iniciativa do senhorio

Artigo 51.º - Resposta do arrendatário

Artigo 52.º - Oposição pelo arrendatário e denúncia pelo senhorio

Artigo 53.º - Denúncia pelo arrendatário

Artigo 54.º - Invocação de circunstâncias pelo arrendatário - *alterar (pjl 310/XIII-PCP)*

Artigo 55.º - Resposta do arrendatário

Artigo 56.º - Atualização imediata da renda

#### SECÇÃO IV

##### Transmissão

Artigo 57.º - Transmissão por morte no arrendamento para habitação

*Artigo novo - Transmissão por morte no realojamento para habitação por obras ou demolição (PCP)*

Artigo 58.º - Transmissão por morte no arrendamento para fins não habitacionais



## 2. Alterações ao RJOPA – Regime Jurídico de Obras em Prédios Arrendados, Decreto-lei 157/2006, na redacção actual

### Propostas de alteração do PS, BE e PCP

#### SECÇÃO I

##### Disposições comuns

Artigo 1.º - Âmbito

Artigo 2.º - Regra geral

Artigo 3.º - Obras de conservação - *alterar (PS)*

#### SECÇÃO II

##### Regime geral

##### SUBSECÇÃO I

##### Iniciativa do senhorio

Artigo 4.º - Remodelação ou restauro profundos - *alterar (PS), alterar (PCP), alterar (BE)*

Artigo 5.º - Vicissitudes contratuais em caso de remodelação, restauro ou demolição do locado

Artigo 6.º - Denúncia para remodelação ou restauro - *alterar (PS), alterar (PCP), alterar (BE)*

Artigo 7.º - Denúncia para demolição - *alterar (PS), alterar (PCP), alterar (BE)*

Artigo 8.º - Efetivação da denúncia - *alterar (PS) - alterar (PCP)*

Artigo 9.º - Suspensão

Artigo 10.º - Efetivação da suspensão

Artigo 11.º - Edificação em prédio rústico

(...)

#### SECÇÃO III

##### Regime especial transitório

##### SUBSECÇÃO I

##### Disposições gerais

Artigo 23.º - Âmbito de aplicação

##### SUBSECÇÃO II

##### Iniciativa do senhorio

Artigo 24.º - Denúncia para demolição

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 /prct. *alterar (PCP)*

Artigo 26.º - Suspensão do contrato para remodelação ou restauro

Artigo 27.º - Atualização da renda

(...)

## 3. Alterações ao Código Civil

### Propostas de alteração do PCP

#### LIVRO II - DIREITO DAS OBRIGAÇÕES

(...)

#### TÍTULO II

Dos contratos em especial

(...)



Versão 22.2.2017

## CAPÍTULO IV

### Locação

(...)

## SECÇÃO VII

### Arrendamento de prédios urbanos

(...)

## SUBSECÇÃO IV

### Cessação

(...)

## DIVISÃO III

### Resolução

Artigo 1083.º - Fundamento da resolução - *alterar (PCP)*

Artigo 1084.º - Modo de operar - *alterar (PCP)*

Artigo 1085.º - Caducidade do direito de resolução

Artigo 1086.º - Cumulações

Artigo 1087.º - Desocupação

(...)

## SUBSECÇÃO VII

### Disposições especiais do arrendamento para habitação

(...)

## DIVISÃO II

### Duração

Artigo 1094.º - Tipos de contratos - *alterar (PCP)*

(...)

## SUBDIVISÃO II

### Contrato de duração indeterminada

Artigo 1099.º - Princípio geral

Artigo 1100.º - Denúncia pelo arrendatário

Artigo 1101.º - Denúncia pelo senhorio - *alterar (PCP)*

Artigo 1102.º - Denúncia para habitação

Artigo 1103.º - Denúncia justificada - *alterar (PCP)*

Artigo 1104.º - Confirmação da denúncia

(...)



COMISSÃO DE AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, DESCENTRALIZAÇÃO, PODER LOCAL E HABITAÇÃO  
GRUPO DE TRABALHO DE HABITAÇÃO, REABILITAÇÃO URBANA E POLÍTICAS DE CIDADE

---

**Anexo 4**

**Proposta de alteração do Decreto-lei 157/2006, relativa a denúncia do contrato de arrendamento, por iniciativa do senhorio, em caso de demolição, no âmbito da aprovação da especialidade do pjl 155/XIII**

Este documento contém:

- a) Redacção actual do artigo 7.º;
- b) Nova redacção do n.º 4 do artigo 7.º (no quadro do pjl 310/XIII), que remete para legislação especial
- c) Redacção proposta para o novo artigo, 7.ª A, no quadro do pjl 155/XIII

**REDACÇÃO ACTUAL DO ARTIGO 7.º DE DL 157/2006**

**Artigo 7.º**

**Denúncia para demolição**

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

- a) Seja ordenada nos termos do n.º 3 do artigo 89.º do regime jurídico da urbanização e da edificação ou do artigo 57.º do regime jurídico da reabilitação urbana;
- b) Seja necessária por força da degradação do prédio, a atestar pelo município;
- c) Resulte de plano de ordenamento do território aplicável, nomeadamente de plano de pormenor de reabilitação urbana.

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

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

**Alteração ao DL 157/2006 (no quadro do pjl 310/XIII)**

**Artigo 7.º**

**Denúncia para demolição**

1. [...]
2. [...]
3. [...]
4. À denúncia para demolição de imóveis onde se encontrem instalados estabelecimentos ou entidades de interesse histórico e cultural ou social local é aplicável o disposto nos números anteriores e em lei especial.

## **Aditamento de novo artigo ao DL 157/2006, no âmbito do pjl 155/XIII**

### **Artigo novo Denúncia para demolição em caso de estabelecimento ou entidade de interesse histórico e cultural ou social local**

1- Nos casos em que um estabelecimento ou entidade situados no local tenham sido reconhecidos pelo município como de interesse histórico e cultural ou social local, a demolição do imóvel em causa só pode ser permitida pelos órgãos municipais competentes estando verificado um dos pressupostos previstos no n.º 1 do artigo 7º do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, e:

- a) nos casos de existência de ruína ou de verificação em concreto da primazia de um bem jurídico superior ao que está presente na tutela dos bens em causa, desde que, em qualquer dos casos, se não mostre viável nem razoável, por qualquer outra forma, a salvaguarda ou o deslocamento do estabelecimento e;
- b) A situação de ruína não seja causada pelo incumprimento do dever de conservação que seja exigível ao proprietário.

2- O disposto no número anterior não prejudica a possibilidade de decretamento das medidas adequadas à manutenção de todos os elementos que se possam salvar, autorizando-se apenas as demolições estritamente necessárias.

3 – Quando a situação de ruína seja causada pelo incumprimento do dever de conservação, consagrado no artigo 89º do regime jurídico de urbanização e edificação estabelecido pelo Decreto-lei 555/99 de 16 de dezembro, ou do dever de reabilitação dos edifícios, consagrado no artigo 6º do regime jurídico da reabilitação urbana, estabelecido pelo Decreto-lei nº 307/2009, de 23 de outubro, o valor da indemnização previsto na alínea a) do nº 1 do artigo 6º é duplicado.

4 – Caso a situação de ruína resulte de ação ou omissão culposa por parte do proprietário, o valor da indemnização é de dez anos de renda, determinada de acordo com os critérios previstos nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 35.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.

3.4.2017

A Deputada

Helena Roseta



COMISSÃO DE AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, DESCENTRALIZAÇÃO, PODER LOCAL E HABITAÇÃO  
GRUPO DE TRABALHO DE HABITAÇÃO, REABILITAÇÃO URBANA E POLÍTICAS DE CIDADE

---

**Anexo 5**

1 PROJETO DE LEI N.º 310/XIII - 2ª (PCP) - PRORROGA POR 10 ANOS O PRAZO DE APLICAÇÃO DO  
2 NOVO REGIME DE ARRENDAMENTO URBANO PARA OS ARRENDATÁRIOS COM RENDIMENTO  
3 ANUAL BRUTO CORRIGIDO (RABC) INFERIOR A CINCO RETRIBUIÇÕES MÍNIMAS NACIONAIS  
4 ANUAIS (RMNA), PARA OS ARRENDATÁRIOS COM IDADE IGUAL OU SUPERIOR A 65 ANOS OU  
5 COM DEFICIÊNCIA IGUAL OU SUPERIOR A 60% E PARA O ARRENDAMENTO NÃO HABITACIONAL.

6  
7 -- PARECER DA ANMP --  
8

9 **I. ENQUADRAMENTO DA INICIATIVA LEGISLATIVA.**  
10

11 A presente iniciativa legislativa, da autoria do Grupo Parlamentar do PCP, é remetida para audição da  
12 ANMP, pela Comissão do Ambiente, Ordenamento do Território, Descentralização, Poder Local e  
13 Habitação, e pretende prorrogar para 10 anos o prazo de aplicação do Novo Regime de Arrendamento  
14 Urbano para os arrendatários com rendimentos reduzidos, com idade igual ou superior a 65 anos ou com  
15 deficiência igual ou superior a 60%, bem como para o arrendamento não habitacional.  
16

17 O projeto de lei é acompanhado das propostas de alteração submetidas pelos Grupos Parlamentares no  
18 âmbito da apreciação na especialidade, incluindo alterações ao Regime do Arrendamento Urbano (Lei n.º  
19 6/2006, de 27 de Fevereiro), ao Regime Jurídico de Obras em Prédios Arrendados (Decreto-Lei n.º  
20 157/2006, de 08 de Agosto) e, no âmbito da disciplina jurídica aplicável ao arrendamento, ao Código Civil.  
21

22 **II. CONTEÚDO DA INICIATIVA LEGISLATIVA.**  
23

24 Como motivação ao projeto de lei é apresentada, na nota preambular do articulado remetido para audição,  
25 a necessidade de reverter as graves consequências que, no âmbito do regime de arrendamento  
26 habitacional, decorreram da reforma de 2014, para os arrendatários mais desfavorecidos, propondo-se a  
27 recuperação de um quadro normativo que promova e proteja o direito à habitação e que, simultâneo, dê  
28 resposta ao contexto igualmente dramático que foi vivido no âmbito do arrendamento não habitacional, e  
29 que *“levaram ao encerramento de inúmeros estabelecimentos comerciais, em particular pequenas lojas dos*  
30 *bairros e das localidades em todo o território e criaram inúmeras dificuldades para centenas de*  
31 *coletividades.”*  
32

33 A presente iniciativa legislativa é, assim, assumida na respetiva nota introdutória, com o objetivo imediato  
34 de dar resposta a situações de emergência sentidas pelas famílias, pretendendo-se *“...um conjunto de*  
35 *iniciativas legislativas que alteram cirurgicamente o regime de arrendamento urbano e que resolvem*

36 *problemas concretos sentidos pelos inquilinos e arrendatários, sem perder de vista a necessidade de uma*  
37 *intervenção mais profunda...”.*

38

39 Nestes termos, destacaremos duas ordens de alterações à atual disciplina jurídica -- sem prejuízo das  
40 restantes propostas de alteração, designadamente, em sede do próprio Código Civil -- desde logo, em  
41 matéria de Novo Regime Jurídico do Arrendamento Urbano/NRAU ( Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro) e  
42 em sede de Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados (Decreto-lei n.º 157/2006, de 08 de Agosto).

43

44 **No âmbito, do Novo Regime Jurídico do Arrendamento Urbano, destacamos cinco linhas**  
45 **estruturantes de alterações, a saber:**

46

47 ***i. O alargamento do período transitório de cinco para dez anos para arrendatários com baixos***  
48 ***rendimentos.*** O alargamento do período transitório de cinco para dez anos para todos os inquilinos com  
49 rendimento anual bruto corrigido inferior a cinco vezes as retribuições mínimas garantidas anuais e a  
50 redução do valor máximo de renda de 1/15 do valor do locado para 1/25 do valor do locado;

51

52 ***ii. O alargamento do período transitório de cinco para dez anos para idosos e pessoas com***  
53 ***incapacidade.*** O alargamento do período transitório de cinco para dez anos para os idosos com mais de  
54 65 anos e para as pessoas com grau de incapacidade superior a 60%;

55

56 ***iii. Alterações nos escalões que determinam o valor da renda.*** O alargamento do número de escalões  
57 (de três para cinco) para a determinação do valor de renda em função do rendimento até à aprovação dos  
58 mecanismos de proteção e compensação social;

59

60 ***iv. O alargamento do período transitório de cinco para dez anos para arrendatários do regime não***  
61 ***habitacional.*** Alargamento do período transitório de cinco para dez anos no caso de arrendamento para  
62 fim não habitacional e determinação do valor atualizado da renda de acordo com os mesmos critérios do  
63 arrendamento para habitação.

64

65 ***v. Revogação do regime do procedimento especial de despejo (já em sede de propostas de***  
66 ***alteração, da autoria do PCP).*** Propõe-se a revogação dos normativos que atualmente no NRAU regulam  
67 o procedimento especial de despejo, mecanismo que atualmente existe e permite uma celeridade acrescida  
68 em determinados casos de despejo, bem como o respetivo Balcão Nacional do Arrendamento, onde estes  
69 processos tramitam.



70 **Em sede de Regime Jurídico de Obras em prédios Arrendados importa destacar as seguintes**  
71 **propostas de alteração legislativa, da autoria do PCP (i, ii, iii, iv, e v) e do PS (vi, vii, e viii) :**

72

73 ***i. Novo conceito de obras de remodelação e restauro profundos.*** Propõe-se um novo conceito de obras  
74 de remodelação e restauro profundos que passa a reportar-se, simplesmente a obras que impliquem, para  
75 a sua realização, à desocupação do locado (em substituição do atual conceito que, no artigo 4.º do NRAU  
76 qualifica estas obras como obras de alteração, ampliação ou reconstrução, sujeitas a controlo prévio nos  
77 termos do RJUE).

78

79 ***ii. Alargamento do prazo de realojamento e aumento do valor das indemnizações nos casos de***  
80 ***denúncia do contrato para obras de remodelação e restauro profundos.*** São propostas alterações aos  
81 prazos de realojamento nas situações de remodelação e restauro profundos, propondo-se que de dois anos,  
82 se passe e garantir 5 anos de realojamento ao arrendatário e, no caso do pagamento de indemnizações,  
83 que o valor indemnizatório passe de um para cinco anos de rendas.

84

85 ***iii. Imposição de novas regras para o pagamento das indemnizações.*** Propõe-se que o pagamento das  
86 indemnizações devidas por denúncia do contrato motivada por obras de restauro e remodelação profundos,  
87 seja repartido em dois momentos distintos: metade no momento da denúncia, e o restante com a entrega  
88 do locado (ao invés da atual solução que remete o pagamento integral para o momento da entrega do  
89 locado).

90

91 ***iv. Aumento do prazo para a efetivação da denúncia.*** Propõe-se o aumento de seis meses para um ano,  
92 do prazo para a efetivação da denúncia no caso de obras de remodelação e restauro profundos.

93

94 ***v. Introdução da possibilidade de sucessão na posição contratual nos contratos de arrendatário***  
95 ***relojado.*** Propõe-se que o contrato de arrendamento se mantenha em caso de morte do arrendatário  
96 realojado, sucedendo na posição contratual quem tenha direito nos termos gerais da lei, substituindo a atual  
97 solução que determina que o novo contrato de arrendamento, do arrendatário realojado, caduque pr força  
98 da morte deste, obrigando à devolução do locado no prazo de seis meses.

99

100 ***vi. Introdução de melhoramentos o procedimento de comunicação ao arrendatário da necessidade***  
101 ***de obras de conservação no locado.*** Destaca-se a introdução da possibilidade de oposição do  
102 arrendatário à comunicação do senhorio que pretenda a desocupação do locado para obras de  
103 conservação, sempre que a respetiva comunicação não se faça acompanhar de documentos comprovativos  
104 do estado do imóvel (ficha de conservação que confirme o estado mau ou péssimo, de acordo com os



105 critérios constantes da Portaria 1192-B/2006, de 03/11) e de documento que comprove a indispensabilidade  
106 de desocupação para obras, a emitir pelo Município. Destaca-se, ainda, a previsão expressa da  
107 possibilidade deste contraditório não prejudicar o recurso aos tribunais.

108

109 **vii. *Melhoramento do atual conceito de obras de remodelação e restauro profundos.*** Propõe-se uma  
110 modificação da estrutura do artigo, autonomizando as obras de reconstrução, das obras de alteração e  
111 ampliação, remetendo em todos os casos para o respetivo conceito previsto no RJUE, salvaguardando, no  
112 entanto que, quanto às duas últimas tipologias de obra, seja acautelado que, para efeitos deste regime só  
113 serão consideradas aquelas de que resulte uma distribuição de fogos sem correspondência ou equivalência  
114 à anterior. São reforçadas as competências do Município na confirmação das condições subjacente á  
115 tipologia de intervenção.

116

117 **viii. *Melhoramento dos procedimentos de denúncia de contratos de arrendamento e respetiva***  
118 ***efetivação, motivada pela realização de obras de remodelação e restauro profundos.*** São introduzidos  
119 vários melhoramentos a nível procedimental, que reforçam a intervenção municipal na confirmação dos  
120 requisitos e condições da denúncia, e que reforçam as garantias do arrendatário no âmbito deste  
121 procedimento.

122

### 123 **III. APRECIÇÃO E CONTRIBUTOS DA ANMP.**

124

#### 125 **a) REGIME DE ARRENDAMENTO HABITACIONAL.**

126

127 Desde a reforma operada pelo NRAU que a ANMP se manteve atenta e preocupada com as consequências  
128 da aplicação desta nova disciplina jurídica, seja em sede de arrendamento habitacional, seja em sede de  
129 arrendamento não habitacional.

130

131 O direito à habitação e a proteção das famílias e das camadas da população mais vulneráveis é uma  
132 preocupação que se encontra presente em todas as vertentes da política local e que não poderá deixar de  
133 consubstanciar uma das prioridades dos Municípios Portugueses, pela natureza das suas intervenções de  
134 proximidade.

135

136 Em matéria de arrendamento habitacional, os Municípios Portugueses têm, assim, consciência clara das  
137 consequências que se fizeram sentir com as alterações introduzidas em 2012, e do conjunto de situações  
138 dramáticas criadas para muitas famílias, encarando as presentes alterações normativas, de forma genérica,  
139 como oportunas e positivas.



140 A ANMP entende, neste contexto, adequada e justa qualquer intervenção do Estado que caminhe no  
141 sentido de corrigir as desconformidades da atual disciplina jurídica, em matéria de proteção e garantia do  
142 direito à habitação, reconhecido às camadas mais frágeis das populações, designadamente no que respeita  
143 aos idosos, às pessoas com deficiência, e aos agregados familiares de rendimentos reduzidos

144

145 Não obstante, a ANMP entende que as presentes correções à atual disciplina jurídica em matéria de  
146 arrendamento habitacional devem ser objeto de reflexão cuidadosa, para que não se caia no excesso de  
147 criar uma esfera de proteção que não equilibre, por um lado, a proteção e garantia do direito à habitação a  
148 estas famílias, com a necessidade, assumida, não só de dinamização do mercado do arrendamento mas,  
149 também, de respeito pelo direito de propriedade dos senhorios envolvidos.

150

151 Neste contexto, a ANMP entende que este conjunto de propostas deverá ser acompanhado de uma reflexão  
152 conjunta e avaliação não só do quadro de apoios sociais existentes em matéria de arrendamento  
153 habitacional, bem como da necessidade de criação e promoção de programas habitacionais aptos a dar  
154 uma respostas rápidas e eficientes a esta tipologia de carência das populações.

155

#### 156 **b) REGIME DE ARRENDAMENTO NÃO HABITACIONAL.**

157

158 De igual forma, em matéria não habitacional, as consequências da reforma fazem parte dos pontos críticos  
159 sinalizados pelos Municípios, tendo, aliás, a ANMP tido oportunidade de se pronunciar no passado ano de  
160 2016 (em Junho), favoravelmente a uma iniciativa legislativa que, precisamente neste âmbito, pretendia a  
161 “...*classificação e de proteção de estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural*”, seja em  
162 matéria de regime de arrendamento não habitacional, sejam em matéria de regime jurídico de obras em  
163 prédios arrendados, reforçando, no entanto, a necessidade de articulação de qualquer intervenção  
164 legislativa com um objetivo integrado e estratégico, de regeneração da cidades e dinamização das  
165 economias locais.

166

167 É do conhecimento público que as consequências ao nível do arrendamento não habitacional foram  
168 dramáticas, desde logo pelo seu reflexo ao nível das economias locais, tendo implicado o fecho de  
169 estabelecimentos comerciais e de coletividades emblemáticas, radicados há décadas nos centros das  
170 cidades, diluindo-se com esta perda uma parte significativa da identidade da cidade e das suas populações.

171

172 Nesta medida, a ANMP reconhece, também, a oportunidade e urgência da presente iniciativa legislativa,  
173 em matéria de arrendamento não habitacional, evidenciando, no entanto, que a presente proposta nesta  
174 matéria, consubstancia apenas um adiamento deste problema para um momento posterior, sendo



175 fundamental o reconhecimento de um papel interventivo aos Municípios, nas situações em que, por  
176 exemplo, em causa esteja a eventual manutenção de contratos de arrendamento essenciais à subsistência  
177 de entidades com fins lucrativos ou não lucrativos, estruturantes da identidade e da história local.

178

179 **c)REGIME JURÍDICO DE OBRAS EM PRÉDIOS ARRENDADOS. APRECIÇÃO DA ANMP.**

180

181 A ANMP encara como genericamente positivas as alterações propostas em sede deste regime, seja no  
182 âmbito da proposta de alterações da autoria do Grupo Parlamentar do PCP, seja no âmbito das alterações  
183 destacadas acima, da autoria do Grupo Parlamentar do PS.

184

185 Não obstante, entende que quanto ao novo conceito proposto, em sede de obras de remodelação e restauro  
186 profundos, parece-nos que o conceito atual poderá ser mantido, devendo ser introduzida, sim, uma precisão  
187 no n.º 2 do artigo 5.º do NRAU (normativo que regula as “*Vicissitude contratuais nos casos de remodelação,*  
188 *restauro ou demolição do locado.*”), que nos parece que será suficiente para acautelar o tipo de situações  
189 que a proposta pretende acautelar, passando o n.º2 do referido artigo 5.º a determinar -- conjugado com a  
190 sua alínea a) -- que a suspensão do contrato é obrigatória quando, independentemente do tipo de obras,  
191 estas impliquem a inexistência de condições de habitabilidade no locado durante a obra.

192

193 Paralelamente, deverá ser acrescentado um n.º 4 do mesmo artigo 5.º que reforce que, no caso de  
194 suspensão do contrato deverá ser garantido o direito ao realojamento nos termos já previstos no artigo 9.º,  
195 respeitando todas as condições especificadas para as situações de realojamento emergente de denúncia,  
196 previstas no artigo 6.º, igualmente do NRAU.

197

198 Ainda nesta sede, a ANMP, quanto ao conceito de obras de remodelação ou restauro profundos, a ANMP  
199 não pode deixar de salientar a precisão da proposta do Grupo Parlamentar do PS quando, na nossa  
200 interpretação, apenas reconduz a este conceito, para efeitos do presente regime, no que respeita às obras  
201 de alteração ou ampliação, aquelas de que resulte uma distribuição de fogos sem correspondência ou  
202 equivalência com a distribuição anterior.

203

204 De igual forma a ANMP encara como positivas as propostas do grupo parlamentar do PS, em sede do  
205 melhoramento dos procedimentos associado ao processo de denúncia e respetiva efetivação, de contratos  
206 com vista a obras de remodelação e restauro profundos.

207

208

209



210 **IV.POSIÇÃO DA ANMP.**

211

212 Em primeiro, a ANMP não pode deixar de reforçar a importância e oportunidade do conteúdo da presente  
213 iniciativa legislativa na correção das desconformidades do NRAU, em matéria habitacional e não  
214 habitacional.

215

216 Não obstante, entende a ANMP que seria desejável que as presentes alterações legislativas fossem  
217 abordadas num processo mais alargado de reflexão, amplo e equitativo, passando por soluções que  
218 respeitem um equilíbrio justo entre os direitos do arrendatário, a posição do senhorio, e as  
219 responsabilidades do Estado, seja em matéria de arrendamento habitacional, seja em matéria de  
220 arrendamento não habitacional.

221

222 Nestes termos, embora a ANMP não possa deixar de emitir, em termos genéricos, parecer favorável à  
223 presente iniciativa legislativa, esta Associação também não poderá deixar de sinalizar a necessidade crítica  
224 e emergente de esta matéria ser objeto de um debate de Estado digno, abrangente e proporcional à  
225 dimensão e natureza dos gravíssimos problemas sinalizados e, nessa medida, responsabilizante dos vários  
226 poderes públicos envolvidos na criação de uma resposta sólida e adequada à correção, definitiva, das  
227 consequências emergentes da reforma de 2012.

228

229

**ANMP, 31 de Março de 2017**



COMISSÃO DE AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, DESCENTRALIZAÇÃO, PODER LOCAL E HABITAÇÃO  
GRUPO DE TRABALHO DE HABITAÇÃO, REABILITAÇÃO URBANA E POLÍTICAS DE CIDADE

---

**Anexo 6**





**MINISTÉRIO PÚBLICO  
PORTUGAL**

PROCURADORIA-GERAL DA REPÚBLICA  
CARRETE DA PROCURADORIA-GERAL

Despacho:

[Empty rectangular box for the content of the despacho]

**L. 115**

**D. 277/2012**

**Assunto:** Projeto de Lei n.º 310/XIII/2.ª (PCP), que “Prorroga por 10 anos o prazo de aplicação do Novo Regime de Arrendamento Urbano para os arrendatários com Rendimento Anual Bruto Corrigido (RABC) inferior a cinco Retribuições Mínimas Nacionais Anuais (RMNA), para os arrendatários com idade igual ou superior a 65 anos ou com deficiência igual ou superior a 60% e para o Arrendamento não Habitacional”.

\*

Exma. Sr.ª Conselheira Procuradora-Geral da República,

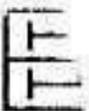


O Senhor Presidente da Comissão do Ambiente, Ordenamento do Território, Descentralização, Poder Local e Habitação, solicitou à Procuradoria-Geral da República emissão de parecer no que respeita ao Projeto de Lei n.º 310/XIII-2.ª (PCP), que “Prorroga por 10 anos o prazo de aplicação do Novo Regime de Arrendamento Urbano para os arrendatários com Rendimento Anual Bruto Corrigido (RABC) inferior a cinco Retribuições Mínimas Nacionais Anuais (RMNA), para os arrendatários com idade igual ou superior a 65 anos ou com deficiência igual ou superior a 60% e para o Arrendamento não habitacional”.

\*

Analisado o referido Projeto de Lei, verifica-se estar em causa a alteração dos artigos 35.º, 36.º e 54.º da Lei n.º 6/2006, de 27.02, alterada pela Lei n.º 31/2012, de 14.08, e pela Lei n.º 79/2014, de 19.12, visando:

- O alargamento do período transitório de cinco para dez anos para todos os inquilinos com rendimento anual bruto corrigido inferior a cinco vezes as retribuições mínimas garantidas anuais e a redução do valor máximo de renda de 1/15 do valor do locado para 1/25 do valor do locado;
- O alargamento do número de escalões para a determinação do valor de renda em função do rendimento até à aprovação dos mecanismos de proteção e compensação social;
- o alargamento do período transitório de cinco para dez anos para os idosos com mais de 65 anos e para as pessoas com grau de incapacidade superior a 60%;
- o alargamento do período transitório de cinco para dez anos no caso de arrendamento para fim não habitacional e determinação do valor atualizado da renda de acordo com os mesmos critérios do arrendamento para habitação.



**MINISTÉRIO PÚBLICO**  
**PORTUGAL**

PROCURADORIA-GERAL DA REPÚBLICA  
GABINETE DA PROCURADORA-GERAL

Decorre do seu conteúdo estar em causa a aplicação de meras opções políticas na concretização da matéria em apreço, sem consequências jurídicas específicas que possam merecer qualquer anotação relevante da nossa parte.

+ + \*

Eis, pois, Exma. Sr.ª Conselheira Procuradora-Geral da República, o que tenho a honra de informar e levar à consideração de V.Ex.ª.



COMISSÃO DE AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, DESCENTRALIZAÇÃO, PODER LOCAL E HABITAÇÃO  
GRUPO DE TRABALHO DE HABITAÇÃO, REABILITAÇÃO URBANA E POLÍTICAS DE CIDADE

---

**Anexo 7**



**CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA**  
GABINETE DE APOIO AO VICE-PRESIDENTE E MEMBROS DO CSM

**PARECER**

**Assunto: Parecer sobre o Projecto de Lei nº 310/XIII (PCP) e alterações propostas pelo PCP, BE e PS – Alterações ao NRAU, RJOPA e Código Civil.**

**Proc. nº 2017/GAVPM/1291**

Por comunicação electrónica recebida a 3/3/2017, o Exmo. Presidente da Comissão do Ambiente, Ordenamento do Território, Descentralização, Poder Local e Habitação, solicitou ao Conselho Superior de Magistratura (CSM) a emissão de parecer sobre Projecto de Lei nº 310/XIII (PCP) e alterações propostas pelo PCP, BE e PS – Alterações ao NRAU, RJOPA e Código Civil.

Compulsada a página web da Assembleia da República, em <https://www.parlamento.pt/ActividadeParlamentar/Paginas/DetalheIniciativa.aspx?BID=40674>, constata-se que o referido projecto foi aprovado na generalidade em 21/10/2016, tendo baixado à referida Comissão para apreciação na especialidade.

No âmbito dessa discussão, foram apresentadas alterações pelo Partido Comunista Português e pelo Partido Socialista, em 25/1/2017 bem como pelo Bloco de Esquerda, em 3/2/2017, que ora acompanham o pedido de parecer.



## CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

GABINETE DE APOIO AO VICE-PRESIDENTE E MEMBROS DO CSM

As alterações em apreciação – qu<sup>1</sup>er o projecto de lei aprovado na generalidade quer as propostas de alteração apresentadas na especialidade – referem-se à Lei 6/2006, de 27 de Fevereiro (rectificada pela declaração nº 24/2016, de 17/4 e alterada pela Lei nº 31/2012, de 14/8 e pela Lei nº 79/2014, de 19/12 – NRAU), ao Dec.-Lei nº 157/2006, de 8/8 (rectificado pela declaração nº 68/2006, de 3/10 e alterado pelo Dec.-Lei nº 306/2009, de 23/10, pela Lei nº 30/2012, de 14/8 e pela Lei nº 79/2014, de 19/12 – RJOPA) e ao Código Civil, aprovado pelo Dec.-Lei nº 47344/66, de 25/11 (na versão actual, nos segmentos alterados pelo Dec.-Lei nº 67/75, de 19/2, pelo Dec.-Lei nº 496/77, de 25/11, pelo Dec.-Lei nº 328/81, de 4/12, pela Lei nº 46/85, de 20/9, pelo Dec.-Lei nº 321-B/90, de 15/10, pela Lei nº 6/2006, de 27/2, pela Lei nº 31/2012, de 14/8 e pela Lei nº 79/2014, de 19/12).

Estamos, pois e como resulta claro desta enumeração, no âmbito de nova alteração ao regime jurídico do contrato de arrendamento.

\*

O projecto de lei em questão começou por um objectivo único: *Prorroga por 10 anos o prazo de aplicação do Novo Regime de Arrendamento Urbano para os arrendatários com Rendimento Anual Bruto Corrigido (RABC) inferior a cinco Retribuições Mínimas Nacionais Anuais (RMNA), para os arrendatários com idade igual ou superior a 65 anos ou com deficiência igual ou superior a 60% e para o Arrendamento não habitacional.*

As alterações supervenientes, surgidas na especialidade, apresentam objectivos mais amplos e ambiciosos, procurando-se alterar de forma relevante os principais traços do regime em questão, nos pontos em concreto com que os partidos políticos apresentantes das mesmas alterações, discordam.

Como se conclui da exposição de motivos que acompanha aquele projecto, *As alterações ao Regime de Arrendamento Urbano introduzidas pelo Governo PSD/CDS conduziram à precarização do direito à habitação, ao fragilizar os direitos dos inquilinos e arrendatários; e levaram ao encerramento de inúmeros estabelecimentos comerciais, em particular pequenas lojas dos bairros e das localidades em todo o território e criaram inúmeras dificuldades para centenas de*

---

1



## CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

GABINETE DE APOIO AO VICE-PRESIDENTE E MEMBROS DO CSM

*coletividades. PSD e CDS impuseram normas para facilitar os procedimentos de despejo, através do Balcão Nacional do Arrendamento; aumentaram brutalmente os valores de renda, incomportáveis para muitas famílias face aos seus rendimentos; e retiraram garantias de transmissibilidade, reduzindo assim a estabilidade no direito à habitação.*

*Nestes quatro anos de aplicação do regime do arrendamento urbano a avaliação é profundamente negativa. De março de 2014 a junho de 2016 deram entrada 10.405 processos de despejo no Balcão Nacional de Arrendamento, tendo sido despejadas 4.423 famílias. De facto não estamos perante uma lei que promove o acesso à habitação na vertente de arrendamento, mas uma lei de despejo, como o PCP e bem a caracterizou em 2012.*

*É o direito à habitação, consagrado na Constituição da República que é negado, com a liberalização do dito “mercado de arrendamento”.*

*PSD e CDS foram aduzindo falsos argumentos para justificar estas alterações, como a dinamização do “mercado de arrendamento”, a promoção da mobilidade das pessoas, a redução do endividamento das famílias e do desemprego ou a requalificação das cidades e dinamização do setor da construção. Mas na verdade a verdadeira intenção do anterior Governo, como a realidade confirma, foi criar um instrumento que serve os interesses dos senhorios, do capital financeira e da sua atividade especulativa no imobiliário, em detrimento dos interesses dos inquilinos e dos arrendatários e do direito à habitação, consagrado constitucionalmente.*

*O Novo Regime do Arrendamento Urbano imposto por PSD e CDS é injusto e desigual, ao retirar direitos à parte mais fraca no processo – os inquilinos e os arrendatários, ficando os senhorios com um poder desmesurado para unilateralmente aumentar o valor das rendas ou para despejar os inquilinos e arrendatários. Uma lei que conduziu ao agravamento das condições de vida de muitas famílias, a crescer às inúmeras dificuldades já sentidas decorrente da degradação das condições económicas e sociais, para além de contribuir também para o crescimento da pobreza, do desemprego e da exclusão social.*

*As famílias de mais baixos rendimentos, as famílias de idosos e as famílias, cujo agregado familiar integre um elemento com incapacidade superior a 60% são as*



**CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA**  
GABINETE DE APOIO AO VICE-PRESIDENTE E MEMBROS DO CSM

*mais afetadas. Por isso é também uma lei que introduz ainda mais assimetrias ao atirar milhares de famílias dos centros das vilas e cidades para as periferias.*

**II**

*O PCP entende que o direito à habitação deve ser concretizado através de adequadas políticas promovidas pelo Estado, assim como o Estado deve apoiar o pequeno comércio tradicional e as coletividades de desporto, cultura e recreio, pelo importante função social que desempenham.*

*Consideramos que a solução definitiva para pôr fim às injustiças e desigualdades que resultam do regime de arrendamento urbano passa, naturalmente pela criação de um novo modelo assente numa perspetiva de salvaguardar o direito à habitação, as atividades económicas, as entidades de cariz comunitário e social e simultaneamente promover a reabilitação urbana e a dinamização das vilas e cidades, permitindo a fixação de novas pessoas nos centros das localidades. No entanto fase à emergência em que se encontram muitas famílias e à urgência de proteger os inquilinos e arrendatários, o Grupo Parlamentar do PCP propõe um conjunto de iniciativas legislativas que alteram cirurgicamente o regime de arrendamento urbano e que resolvem problemas concretos sentidos pelos inquilinos e arrendatários, sem perder de vista a necessidade de uma intervenção mais profundo, dando tradução institucional ao compromisso que assumiu com os inquilinos e arrendatários.*

*Temos conhecimento que muitas famílias vivem numa enorme ansiedade com a iminência de serem despejadas da habitação ou de terem de sair porque não têm condições económicas que permitam suportar os elevados valores de renda impostos pelos senhorios findo, em particular para aquelas abrangidas pelo período transitório que termina em 2017.*

*Neste sentido, o Grupo Parlamentar do PCP propõe:*

*- O alargamento do período transitório de cinco para dez anos para todos os inquilinos com rendimento anual bruto corrigido inferior a cinco vezes as retribuições mínimas garantidas anuais e a redução do valor máximo de renda de 1/15 do valor do locado para 1/25 do valor do locado;*



## CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

GABINETE DE APOIO AO VICE-PRESIDENTE E MEMBROS DO CSM

- *O alargamento do número de escalões para a determinação do valor de renda em função do rendimento até à aprovação dos mecanismos de proteção e compensação social;*

- *o alargamento do período transitório de cinco para dez anos para os idosos com mais de 65 anos e para as pessoas com grau de incapacidade superior a 60%;*

- *o alargamento do período transitório de cinco para dez anos no caso de arrendamento para fim não habitacional e determinação do valor atualizado da renda de acordo com os mesmos critérios do arrendamento para habitação.*

Ou seja, a opção de fundo, que vincula e fundamenta este projecto – bem como as alterações propostas na especialidade - trata-se de opção política, da competência exclusiva do poder legislativo, alheia, por isso, às atribuições deste Conselho Superior de Magistratura (CSM).

Tendo em vista a sã colaboração institucional e num esforço de contribuição para a melhoria do labor legislativo, cumpre apenas a este CSM referir que nenhum obstáculo formal, legal ou constitucional vê à aprovação da alteração proposta.

Ressaltam-se apenas alguns lapsos materiais ou uma ou outra questão de fundo, cujo fundamento não se alcança na íntegra, mesmo como emergente daquelas opções políticas ou mesmo ideológicas.

Por estas razões, apenas nos referiremos às alterações em concreto que levantam dúvidas ao CSM, sendo que as omitidas se circunscrevem no leque de escolha do poder legislativo, relativamente às quais o CSM se abstém de opinar; senão, vejamos:

\*

Quanto ao art. 9º do NRAU, propõe o PCP o aditamento da obrigação de demonstração da constituição do mandato, que legitime o envio da carta de cessação do contrato, por resolução, por parte do senhorio, representado por advogado, solicitador ou agente de execução.

A proposta apresente evidente lapso material, pois, onde se refere «comprovadamente mandato para o efeito» deveria referir-se «comprovadamente mandatado para o efeito».



## CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

GABINETE DE APOIO AO VICE-PRESIDENTE E MEMBROS DO CSM

Em segundo lugar, não nos parece que existam razões de fundo que obriguem à alteração da regra geral de actuação do representante em nome do representado, obrigando os profissionais forenses – advogados, solicitadores ou agentes de execução – à junção de cópia do documento bastante que funda a constituição do mandato, apenas porque enviam uma carta de resolução de um contrato de arrendamento, quando tal obrigação inexistente para os restantes actos jurídicos praticados.

Veja-se o Parecer nº E/942 do Conselho Geral da Ordem dos Advogados, disponível em ([http://www.oa.pt/Conteudos/Pareceres/detalhe\\_parecer.aspx?idc=1&idsc=158&ida=39988](http://www.oa.pt/Conteudos/Pareceres/detalhe_parecer.aspx?idc=1&idsc=158&ida=39988)):

*2. O artº 63 do Estatuto da Ordem dos Advogados determina no seu nº 1, aquele que aqui interessa, que no "exercício da sua profissão o advogado pode solicitar em qualquer tribunal ou repartição pública o exame de processos, livros ou documentos que não tenham carácter reservado ou secreto, bem como requerer verbalmente ou por escrito a passagem de certidões sem necessidade de exhibir procuração". (...)*

*3. O exercício da actividade do advogado encontra-se hoje constitucionalmente reconhecido como elemento essencial à administração da justiça pelo artº 208 da Constituição, devendo devendo esse direito estender-se ao patrocínio exercido perante autoridades da Administração diversas dos tribunais, já que, nos termos do Estatuto da Ordem dos Advogados, perante todas elas compete ao advogado representar os interesses dos seus constituintes.*

*Por outro lado, a lei terá de respeitar as condições especiais em que o advogado pode e deve exercer a sua profissão, entre as quais, se conta o sigilo profissional, não lhe impondo condições de exercício atentatórias dos seus deveres e em especial do seu dever de sigilo.*

*Face ao reconhecimento legal do interesse público no exercício da profissão de advogado, compreende-se que a diligencia realizada por um advogado, em nome de um seu constituinte para examinar documentos ou requerer certidões perante a Administração ou os tribunais deva gozar da presunção de que essa actuação se enquadra dentro dos limites em que o advogado pode exercer o patrocínio, ou seja*

*-presume-se que o advogado recebeu do cliente a necessária procuração;*



## CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

GABINETE DE APOIO AO VICE-PRESIDENTE E MEMBROS DO CSM

*-presume-se que as diligências que o advogado pretende realizar visam a prossecução de um interesse legítimo do seu cliente.*

*Em conformidade com estes princípios a lei dispensou expressamente o advogado da necessidade de exibição de procuração, devendo bastar para o desempenho das suas funções a sua declaração de que está munido da mesma. Foi esse o sentido da última parte do artº 63 do estatuto da Ordem dos Advogados.*

*E pela mesma ordem de razões as diligências realizadas pelo advogado devem presumir-se dirigidas à satisfação de interesses legítimos do seu cliente, não tendo de ser declarado quem é o cliente nem qual o interesse legítimo visado, se as diligências estiverem ao alcance de qualquer interessado que invoque interesse legítimo. É esse, a nosso ver, o sentido útil da primeira parte do artº 63 do Estatuto.*

A alteração proposta em nada altera ou acrescenta ao regime substantivo da representação e seus efeitos, acarretando para a resolução extrajudicial do contrato de arrendamento uma formalidade ou dever de prova acrescidos – da constituição prévia de mandato –, sem razão aparente.

\*

A alteração proposta ao art. 10º mostra-se também incompreensível, na medida em que comina como não realizada a comunicação de resolução não levantada pelo inquilino no prazo previsto no regulamento dos serviços postais.

Trata-se de um retrocesso na tendência actual do regime de comunicações entre partes civis, quando escolhem um domicílio físico ou electrónico, para recepção das comunicações entre si e, mesmo, do regime de citação judicial – cuja inconstitucionalidade foi recusada pelo Tribunal Constitucional.

A alteração proposta vai bloquear a eficácia da comunicação extrajudicial de resolução do contrato por incumprimento de obrigações pelo inquilino, bastando para tanto que o inquilino persista nos incumprimentos praticados, agora por omissão no levantamento da comunicação postal – relembrando-nos o período de obrigatoriedade da citação pessoal das pessoas singulares, mesmo no âmbito de escolha de domicílio contratual, que culminou em bloqueio do sistema.

\*

Não se acompanha a necessidade de aditamento, ao art. 14º-A, nº2, da expressão «com eficácia», senão como novo entrave formal e criação de especial



## CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

GABINETE DE APOIO AO VICE-PRESIDENTE E MEMBROS DO CSM

complexidade, à criação do título executivo para a execução para pagamento do montante devido a título de rendas. A comunicação em causa terá necessariamente de ser eficaz; a imposição de demonstração dessa mesma eficácia, na apresentação do título executivo, não se concretizando o modo ou grau de tal demonstração, mostra-se injustificado.

O mesmo se dirá da obrigatoriedade de «comprovação do pagamento de imposto de selo do contrato de arrendamento ou a declaração das rendas para efeitos de IRS ou IRC». Em primeiro lugar, não se vê como o incumprimento de obrigações fiscais pode afectar ou extinguir (sem juízo de inconstitucionalidade) o direito do senhorio ao recebimento das rendas ou contrapartidas monetárias emergentes do contrato celebrado com o inquilino e conseqüente tutela judicial à execução desse mesmo direito.

Em segundo lugar não especifica a proposta se a omissão na apresentação dos documentos em causa constitui mera irregularidade, suprável ou se, pelo contrário, impede a formação do título executivo.

\*

A revogação, *in totum*, dos arts. 15º a 15º-S do NRAU ou pontuais alterações, referentes ao procedimento especial de despejo, proposta pelo PCP e pelo Bloco de Esquerda, corresponde a opção a tomar pelo poder legislativo.

De qualquer forma, chama a atenção o CSM que não são conhecidas razões de fundo que possa fundamentar a razão da revogação total ou parcial deste procedimento especial, de natureza urgente, mas com ressalva das garantias processuais de todas as partes.

\*

A aprovar-se, deverá ser corrigido o lapso material da proposta de alteração do art. 1094º, nº 3 do Código Civil, proposta pelo PCP, de «silencia» para «silêncio».

\*

Lisboa, 27 de Março de 2017.

Nuno Luís Lopes Ribeiro



# CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

GABINETE DE APOIO AO VICE-PRESIDENTE E MEMBROS DO CSM

Juiz de Direito e Adjunto do Gabinete de Apoio ao Vice-Presidente e aos Membros do CSM



**Nuno Luís Lopes  
Ribeiro**

*Adjunto*

Assinado de forma digital por Nuno Luís  
Lopes Ribeiro  
6962319289e81a9d575f678eb5c9f2c10a4cbd17  
Dados: 2017.03.27 10:59:17



COMISSÃO DE AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, DESCENTRALIZAÇÃO, PODER LOCAL E HABITAÇÃO  
GRUPO DE TRABALHO DE HABITAÇÃO, REABILITAÇÃO URBANA E POLÍTICAS DE CIDADE

---

**Anexo 8**



Helena Roseta &lt;helenaroseta@gmail.com&gt;

**FW: Pronúncia P.L. 310 - NRAU - RJOPA e CC****Comissão 11ª - CAOTDPLH XIII** <11CAOTDPLH@ar.parlamento.pt>

24 de março de 2017 às 15:23

Para: Pedro Soares <Pedro.Soaress@de.parlamento.pt>, Helena Roseta <Helena.Roseta@ps.parlamento.pt>, Helena Roseta <helenaroseta@gmail.com>, Emília Santos <esantos@psd.parlamento.pt>, Sandra Pereira <Sandra.Pereira@psd.parlamento.pt>, Eurdíce Pereira <empeireira@ps.parlamento.pt>, Luis Vilhena <Luis.Vilhena@ps.parlamento.pt>, Alvaro Castelo Branco <Alvaro.CasteloBranco@cds.parlamento.pt>, Patrícia Fonseca <Patricia.Fonseca@cds.parlamento.pt>, Paula Santos <pas@ppp.parlamento.pt>, Heloisa Apolónia <Heloisa.Apolonia@pev.parlamento.pt>, André Silva <Andre.Silva@pan.parlamento.pt>  
Cc: Ana Serrano <ams@ppc.parlamento.pt>, Carla Correia <carlaccorreia@ps.parlamento.pt>, Célia Pereira <cella@ps.parlamento.pt>, Cláudia Madeira <Claudia.Madeira@pev.parlamento.pt>, Cristina Rodrigues <Cristina.Rodrigues@pan.parlamento.pt>, Cristina Caetano <ccaetano@ps.parlamento.pt>, Cristina Robalo Martins <isabelm@ps.parlamento.pt>, João Calderina Heitor <joaohelitor@ps.parlamento.pt>, Filipa André <Filipa.Andre@cds.parlamento.pt>, Filipa Gala <filipagalala@psd.parlamento.pt>, Isabel <cbalobal@psd.parlamento.pt>, Diva Pinto <Diva.Pinto@cds.parlamento.pt>, Filipa André <Filipa.Andre@cds.parlamento.pt>, Susana Costa <susanacosta@ps.parlamento.pt>, Tiago Abreu <Otilia.FerreiraGomes@cds.parlamento.pt>, Sara Martins <saramartins@pan.parlamento.pt>, Susana Costa <susanacosta@ps.parlamento.pt>, Tiago Abreu <Tiago.Abreu@cds.parlamento.pt>, Vera Belo <Vera.Belo@cds.parlamento.pt>, Isabel Gonçalves <Isabel.Goncalves@ar.parlamento.pt>, Inês Conceição Silva <Ines.Silva@ar.parlamento.pt>, Comissão 6ª - CEIOP XIII <Comissao.6A-CEIOPXIII@ar.parlamento.pt>, Comissão 12ª - CCCJD XIII <12CCCJD@ar.parlamento.pt>, Hortense Martins <nhmartins@ps.parlamento.pt>, Diogo Leão <Diogo.Leao@ps.parlamento.pt>, José Rua <Jose.Rua@ar.parlamento.pt>

Exmos. Senhores Deputados.

Para conhecimento, reencaminha-se pronuncia da Ordem dos Notários a propósito do Projeto de Lei n.º 310/XIII-2.ª (PCP) – “Prorroga por 10 anos o prazo de aplicação do Novo Regime de Arrendamento Urbano para os arrendatários com Rendimento Anual Bruto Corrigido (RABG) inferior a cinco Reatribuições Mínimas Nacionais Anuais (RMNA), para os arrendatários com idade igual ou superior a 65 anos ou com deficiência igual ou superior a 60% e para o Arrendamento não habitacional”.

Cumprimentos,

ICS

**De:** ON - Geral [mailto:geral@notarios.pt]  
**Enviada:** sexta-feira, 24 de março de 2017 15:02  
**Para:** Comissão 11ª - CAOTDPLH XIII <11CAOTDPLH@ar.parlamento.pt>

**Cc:** ON - Sofia Lopes Pinto <sofiaplopespinto@notarios.pt>  
**Assunto:** FW: Pronuncia P.L. 310 - NRAU - RJOPA e CC

Exmo. Senhor Dr. Pedro Soares

Presidente da Comissão do Ambiente, Ordenamento do Território, Descentralização, Poder Local e Habitação

Assembleia da República

Em resposta à solicitação de V. Exa. para que esta Ordem emita parecer sobre o **Projeto de Lei n.º 310/XIII-2.ª (PCP)** – “Prorroga por 10 anos o prazo de aplicação do Novo Regime de Arrendamento Urbano para os arrendatários com Rendimento Anual Bruto Corrigido (RABG) inferior a cinco Reatribuições Mínimas Nacionais Anuais (RMNA), para os arrendatários com idade igual ou superior a 65 anos ou com deficiência igual ou superior a 60% e para o Arrendamento não habitacional”, que muito agradecemos, mais informamos que, relativamente a esta matéria, nada temos a comentar.

Certo da sua atenção,

Com os melhores cumprimentos,

O Bastonário

João Maia Rodrigues



Travessa da Trindade, 16 – 2.º C

1200-469 Lisboa

Tel: 21 346 81 76

Fax: 21 346 81 78

www.notarios.pt

De: Comissão 11ª - CAOTDPLH XIII [mailto:11CAOTDPLH@ar.parlamento.pt]  
Enviada: 9 de março de 2017 13:48  
Para: bastonario.on@notarios.pt  
Cc: Comissão 11ª - CAOTDPLH XIII <11CAOTDPLH@ar.parlamento.pt>  
Assunto: Pronuncia PL 310 - NRAU - RIOPA e CC

Exmo. Senhor Bastonário da Ordem dos Notários  
Dr. João Maia Rodrigues,

Pelo presente, vem a Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território, Descentralização, Poder Local e Habitação, convidar V. Exas a emitir parecer sobre o **Projeto de Lei n.º 310/XIII-2.ª (PCP)** – “*Prorroga por 10 anos o prazo de aplicação do Novo Regime de Arrendamento Urbano para os arrendatários com Rendimento Anual Bruto Corrigido (RABC) inferior a cinco Retribuições Mínimas Nacionais Anuais (RMNA), para os arrendatários com idade igual ou superior a 65 anos ou com deficiência igual ou superior a 60% e para o Arrendamento não habitacional*”, cuja apreciação na especialidade decorre no seio do Grupo de Trabalho para a Habitação, Reabilitação Urbana e Políticas de Cidade.

Neste âmbito, anexam-se igualmente as propostas submetidas por parte dos Grupos Parlamentares no âmbito da apreciação na especialidade, assim como o respetivo índice.

Muito se agradece que a V. eventual pronúncia nos seja remetida, preferencialmente, até ao dia 27 de março.

Com os melhores cumprimentos,

*Pedro Soares*

Presidente da Comissão do Ambiente, Ordenamento do Território, Descentralização, Poder Local e Habitação



COMISSÃO PARLAMENTAR DO AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, DESCENTRALIZAÇÃO, PODER LOCAL E HABITAÇÃO

Gabinete de Apoio

Palácio de S. Bento

1249-068 LISBOA

Tel: 21 391 96 21



**Poupe papel.** Antes de imprimir este e-mail, pense bem se tem mesmo que o fazer. **Lembre-se que há cada vez menos árvores.**



COMISSÃO DE AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, DESCENTRALIZAÇÃO, PODER LOCAL E HABITAÇÃO  
GRUPO DE TRABALHO DE HABITAÇÃO, REABILITAÇÃO URBANA E POLÍTICAS DE CIDADE

---

**Anexo 9**

Relatório - Ano 2016

## Balcão Nacional do Arrendamento



DGAJ/DSAJ/DPO

## 1. Introdução

O regime jurídico do arrendamento urbano foi objeto de revisão pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, procurando encontrar soluções concordantes com os princípios da celeridade e simplicidade e tendo quatro dimensões essenciais:

- i) Alteração ao regime substantivo, vertido no Código Civil;
- ii) Revisão do sistema de transição dos contratos antigos para o novo regime;
- iii) Agilização do procedimento de despejo; e
- iv) Melhoria do enquadramento fiscal.

No âmbito de um “conjunto de reformas de dinamização do mercado de arrendamento e de reabilitação urbana”, de acordo com a exposição de motivos que precede a Proposta de Lei n.º 38/XII, pretendeu-se garantir soluções “menos consumidoras de recursos”, promovendo mecanismos extrajudiciais que permitissem reagir eficazmente nos casos de incumprimento.

Nessa linha, foi criado um procedimento especial de modo que a desocupação do imóvel fosse realizada de forma célere e eficaz no caso de incumprimento do contrato por parte do arrendatário.

Para assegurar a tramitação do Procedimento Especial de Despejo (doravante designado de PED) enquanto meio processual que se destina a tornar efetiva a cessação do contrato de arrendamento, foi criado o Balcão Nacional do Arrendamento (adiante designado de BNA), com competência exclusiva para a tramitação do PED em todo o território nacional - cfr. art.º 15.º-A da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.

O presente relatório pretende efetuar uma análise do movimento anual e de desempenho do BNA, registado no ano de 2016, tendo por base os respetivos relatórios, pelo que os valores referidos não constituem dados consolidados para efeitos estatísticos.

## 2. Mapa de pessoal

O mapa de pessoal do BNA encontra-se definido na Portaria n.º 7/2013, de 10 de janeiro, que determina a respetiva composição:

*“Secretaria do Balcão Nacional do Arrendamento  
Porto*

*Pessoal:*

*Categorias:*

*Secretário de justiça. . . . . 1*  
*Escrivão de direito . . . . . 1*  
*Escrivão-adjunto . . . . . 1*  
*Escrivão auxiliar . . . . . 8”*

### 3. Recursos Humanos

Por referência a 31 de dezembro de 2016, encontram-se em exercício de funções sete oficiais de justiça, cujas categorias constam do quadro infra, os quais têm permitido, nesse campo, um adequado desempenho do BNA.

Oficiais de Justiça		
(Portaria n.º 7/2013, 10 de janeiro)		
Categorias	Quadro Legal	Quadro em Funções
Secretário de Justiça	1	0
Escrivão de Direito	1	1 (a)
Escrivão de Adjunto	1	0
Escrivão Auxiliar	8	6
<b>Total</b>	<b>11</b>	<b>7</b>

(a) Exerce funções de Secretário de Justiça, em regime de substituição.

No que respeita à distribuição de pessoal, compete ao administrador judiciário da Comarca do Porto proceder à distribuição dos oficiais de justiça que exercem funções no BNA, o qual se integra, para efeitos de gestão e organização da secretaria, no Tribunal Judicial da Comarca do Porto (cf. n.º 2 do art.º 48.º e n.º 3 do art.º 93.º do Decreto-Lei n.º 49/2014, de 27 de março, que procede à regulamentação da Lei n.º 62/2013, de 26 de agosto, e estabelece o regime aplicável à organização e funcionamento dos tribunais judiciais).

### 4. Sistema informático

Nos termos da art.º 16.º da Portaria n.º 9/2013, de 10 de janeiro, são efetuadas por via eletrónica, designadamente, a) as comunicações entre o BNA e os tribunais, através da

aplicação informática do BNA e do sistema informático *Citius*; b) as comunicações entre o BNA e o agente de execução, o notário ou o oficial de justiça, através da aplicação informática do BNA, do sistema informático de suporte à atividade dos agentes de execução, do sistema informático de suporte à atividade dos notários e do sistema informático *Citius*; c) as notificações do BNA ou do agente de execução, notário ou oficial de justiça aos mandatários que tenham enviado qualquer peça ou documento através do sistema informático *Citius* ou que tenham manifestado a vontade de ser por essa via notificados.

Pese embora as previsões legais referidas, não se tem mostrado possível:

- a) A comunicação eletrónica com os agentes de execução e notários designados para proceder à desocupação do locado, e bem assim destes com o BNA, o que inviabiliza o conhecimento da data concreta da entrega do locado.
- b) A comunicação que os tribunais pretendem realizar ao BNA, identificando-se, a título de exemplo, a comunicação da sentença proferida por virtude da oposição deduzida pelo arrendatário (em regra o tribunal efetua a comunicação através de e-mail ou em suporte de papel).

## 5. Informação Processual

### I) Requerimentos de despejo entrados

Requerimentos de Despejo	Ano		Entrados	
	2014		4166	
	2015		4599	
	2016		4361	

No quadro seguinte identificam-se os requerimentos de despejo em que o requerente constituiu mandatário.

Requerimentos de Despejo	Ano de 2014 Entrados - 4.166				Ano de 2015 Entrados - 4.599				Ano de 2016 Entrados - 4.361			
	Com mandatário - %		Sem mandatário %		Com mandatário - %		Sem mandatário %		Com mandatário - %		Sem mandatário %	
	3.941	94,60%	225	5,40%	4.330	94,36%	269	5,64%	4.096	93,92%	265	6,08%

## II) Taxa de Resolução<sup>1</sup>

De acordo com o indicador que mede a capacidade do sistema no período determinado em relação à procura registada no mesmo período, verifica-se que no ano de 2016 a taxa de resolução foi de 1,21, claramente superior às verificadas nos anos anteriores.

	Ano de 2014	Ano de 2015	Ano de 2016
<b>Taxa Resolução = Processos Findos/ Processos Entrados</b>	0,85	0,63	1,21

Note-se que, para efeito do cálculo da taxa de resolução, foram considerados, para efeitos de processos findos, todos aqueles que foram objeto de arquivo pelo BNA, nos quais se incluem requerimentos definitivamente recusados, requerimentos em que foi emitido o título de desocupação do locado e, ainda, os requerimentos que foram considerados findos por outros motivos, designadamente, por falta de impulso processual (por exemplo por impossibilidade de notificação que se traduz na deserção da instância), desistência ou transação (acordo entre as partes pela manutenção do contrato de arrendamento ou pela entrega do locado).

Referência para o facto de, a propósito dos requerimentos de despejo em que foi emitido título de desocupação do locado, o mesmo apenas se considerar findo com a comunicação do agente de execução, notário ou oficial de justiça da entrega do locado.

## III) Oposições

Nos termos legais, o requerido pode opor-se à pretensão de despejo no prazo de 15 dias a contar da sua notificação.

No quadro seguinte indica-se o número de oposições deduzidas nos anos em causa, bem como o seu peso relativo em face dos requerimentos de despejo apresentados. Dos dados exibidos resulta que as mesmas se situam, estavelmente, na faixa dos 7 %.

<sup>1</sup> A taxa de resolução processual corresponde ao rácio do volume total de processos findos sobre o volume total de processos entrados. Sendo igual a 1, o volume de processos entrados foi igual ao dos findos, logo, a variação da pendência é nula. Sendo superior a 1, ocorreu uma recuperação da pendência. Quanto mais elevado for este indicador, maior será a recuperação da pendência efetuada nesse ano. Se inferior a 1, o volume de entrados foi superior ao dos findos, logo, gerou-se pendência.

Requerimentos de Despejo	Ano de 2014			Ano de 2015			Ano de 2016		
	Entrados	Oposições		Entrados	Oposições		Entrados	Oposições	
	4.166	306	7,35%	4.589	323	7,04%	4.361	323	7,41%

Se deduzirmos ao número de processo entrados, para uma abordagem mais real, os que foram definitivamente recusados, as oposições apresentadas situam-se entre os 11% e os 12%, como se demonstra no quadro seguinte.

Requerimentos de Despejo	Entrados	Recusados Definitivamente	Oposições	
Ano - 2014	4 166	1 407	306	11,09%
Ano - 2015	4 589	2 082	323	12,88%
Ano - 2016	4 361	1 697	323	12,12%
Média	4 372	1 729	317	12,03%

#### IV) Duração média

No quadro infra, por referência à data da entrada do requerimento de despejo até à emissão, pelo BNA, do TDL, indicam-se os dados comparativos.

Requerimentos de Despejo		
Títulos de desocupação do Locado	Duração Média (meses)	
	Sem Oposição	Com Oposição
Ano 2014 - 1868	3,57	6,65
Ano 2015 - 1860	3,95	7,88
Ano 2016 - 1931	3,41	10,59

No que respeita ao número de despejos concretizados (desde a data da emissão do Título de Desocupação do Locado até à desocupação do imóvel), o BNA não dispõe destes elementos de forma estruturada, pelo que não podem ser facultados (note-se, de resto, que diversos agentes de execução, por falta de imposição legal, não efetuam a respetiva comunicação ao BNA).

#### V) Ações de despejo nos tribunais judiciais de primeira instância (anos de 2011/2012)

De modo a termos presente a situação prévia à criação do procedimento especial de despejo, indica-se igualmente a duração média das ações de despejo nos tribunais judiciais de primeira instância, relativamente aos anos de 2011/2012, aferida desde a data da entrada do processo em tribunal até à prolação da respetiva decisão final (constituição do título executivo).

Não foi possível identificar os casos em que foi deduzida contestação à ação de despejo, bem como quando ocorreu a efetiva entrega do locado, tendo os dados sido fornecidos pelo Instituto de Gestão Financeira e Equipamentos da Justiça IP, extraídos diretamente da aplicação informática *Citius*, que suporta a atividade dos tribunais, não constituindo, por isso, dados consolidados para efeitos estatísticos.

Ações de Despejo - Tribunais Judiciais de Primeira Instância		
Processos Findos		Duração Média
Ano - 2011	1500	9,98 Meses
Ano - 2012	1222	8,37 Meses

## 6. Fundamentos dos requerimentos de despejo

Quanto aos fundamentos legais que sustentam os *pedidos de despejo*, os mesmos encontram-se identificados no quadro infra.

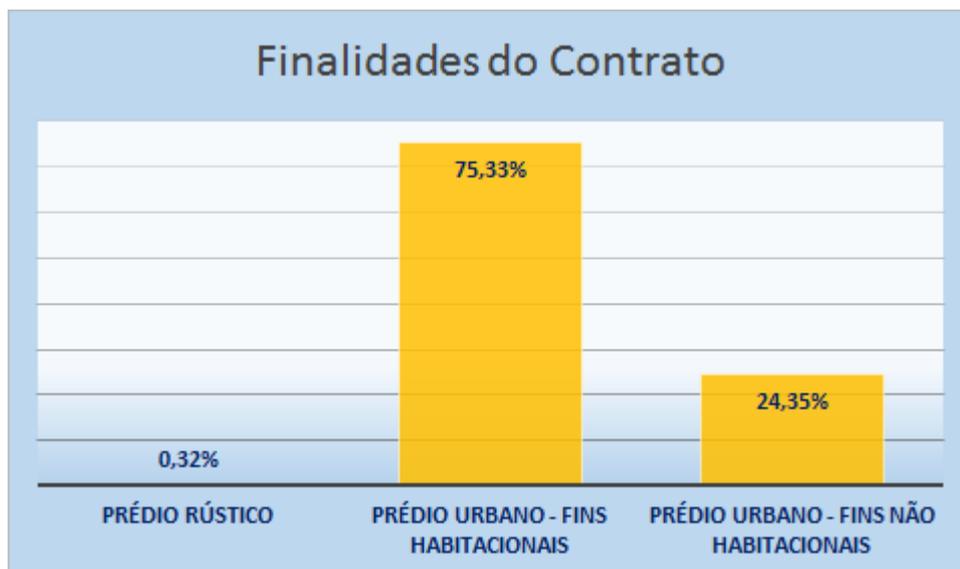
Fundamentos do Requerimento de Despejo	Ano - 2014	Ano - 2015	Ano - 2016
Caducidade	0,58%	1,52%	0,85%
Cessação por oposição à renovação pelo arrendatário	0,12%	0,00%	0,05%
Cessação por oposição à renovação pelo senhorio	1,68%	1,94%	3,07%
Denúncia pelo arrendatário	0,46%	0,12%	0,14%
Denúncia pelo senhorio	2,79%	2,78%	2,50%
Resolução pelo arrendatário	0,12%	0,06%	0,07%
Resolução pelo senhorio (Nos termos do nº3 do Artº1083 do Código Civil)	90,67%	89,47%	89,38%
Resolução pelo senhorio (Nos termos do nº4 do Artº1083 do Código Civil)	3,39%	3,51%	3,51%
Revogação	0,19%	0,60%	0,44%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Verifica-se que, na sua esmagadora maioria e à semelhança de anos anteriores, o recurso ao PED tem por base a resolução do contrato por parte do senhorio com

fundamento no não pagamento ou atraso no pagamento de rendas, nos termos do n.º 3 do art.º 1083.º do Código Civil.

### 7. Requerimentos de despejo - finalidades do contrato

Relativamente à finalidade dos contratos de arrendamento, a grande maioria corresponde a prédios urbanos com fim habitacional, como decorre do gráfico infra.



### 8. Recusa do requerimento de despejo

O requerimento de despejo é apresentado, em modelo próprio, no BNA, e, nos termos do n.º 1 do art.º 15.º-C da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, só pode ser recusado se:

- Não estiver endereçado ao BNA;
- Não indicar o fundamento do despejo ou não for acompanhado dos documentos previstos no n.º 2 do artigo 15.º;
- Não estiver indicado o valor da renda;

- d) Não estiver indicada a modalidade de apoio judiciário requerida ou concedida, bem como se não estiver junto o documento comprovativo do pedido ou da concessão do benefício do apoio judiciário;
- e) Omitir a identificação das partes, o domicílio do requerente, os números de identificação civil ou o lugar da notificação do requerido;
- f) Não estiver assinado;
- g) Não constar do modelo a que se refere o n.º 1 do artigo anterior;
- h) Não se mostrar paga a taxa;
- i) Não se mostrar pago o imposto do selo ou liquidado o IRS ou IRC pelas rendas relativas ao locado, nos últimos quatro anos, salvo se o contrato for mais recente;
- j) O pedido não se ajustar à finalidade do procedimento.

No quadro seguinte identifica-se, além dos requerimentos de despejo entrados, o número de requerimentos objeto de recusa.

Requerimentos de Despejo	Entrados	Recusados 1.ª Recusa	Entrados Após 1.ª Recusa	Recusados 2.ª Recusa	Recusados Definitivamente	
Ano - 2014	4 166	1 976	1 006	437	1 407	33,77%
Ano - 2015	4 589	2 964	1 498	616	2 082	45,37%
Ano - 2016	4 361	2 825	1 750	622	1 697	38,91%
Totais	13 116	7 765	4 254	1 675	5 186	39,54%

No quadro subsequente, por referência aos requerimentos de despejo entrados no ano de 2016 e em cada um dos fundamentos, indicam-se os que percentualmente atingem valores superiores a 5 %.

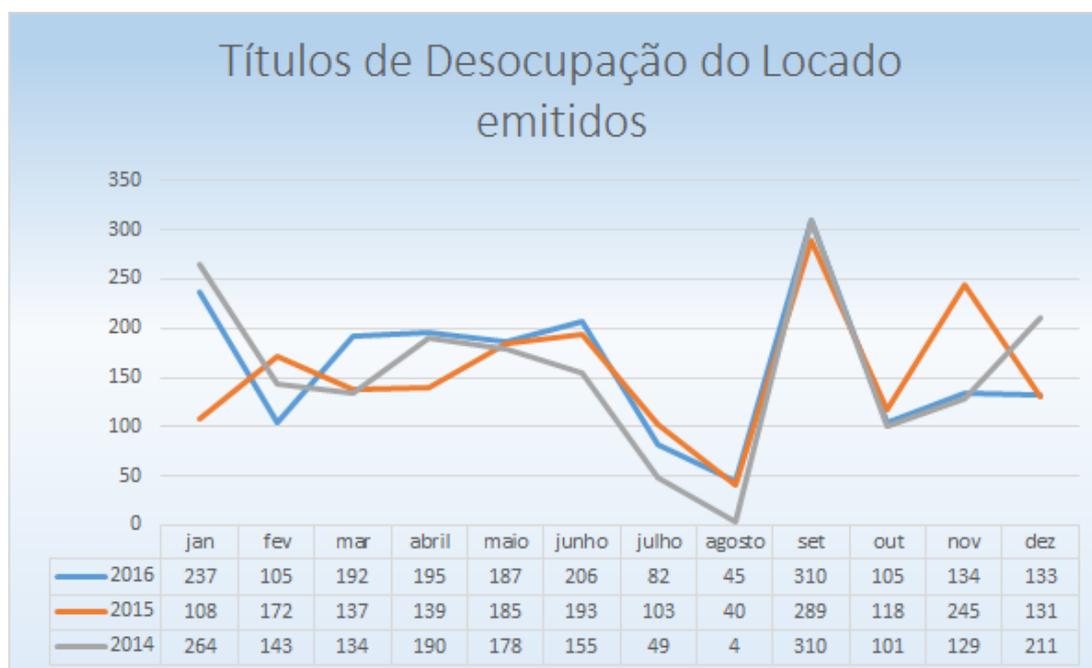
Fundamentos de Recusa dos Requerimentos de Despejo (1.ª recusa)	
Não for respeitada a forma de comunicação, pelo senhorio, destinada à cessação do contrato de arrendamento por resolução - art.º 9.º, n.º 7, als. a) ou b) do NRAU	19,3%
Omite a identificação das partes, domicílio do requerente ou número de identificação civil ou o lugar da notificação do requerido - art.º 15.º-C, n.º 1, al. e), do NRAU	16,3%
Não se mostra pago o imposto do selo, liquidação de IRS/IRC pelas rendas relativas ao locado nos últimos quatro anos - art.º 15.º-C, n.º 1, al. i), 1.ª	13,8%

parte, do NRAU	
Falta contrato de arrendamento - art.º 15.º, n.º 1 - b) do NRAU	10,9%
Não vem acompanhado da comunicação prevista no art.º 15.º, n.º 5, do NRAU (cfr. art.º 5.º, n.º 2, parte final, do Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de janeiro)	9,9%
Não se encontrar esgotado o prazo para operar a comunicação, da cessação do contrato de arrendamento por resolução, pelo senhorio - art.º 1084.º, n.º 3, do Código Civil	6,2%
O requerente/senhorio não comprovou que, por não ter sido possível localizar o destinatário da comunicação, tivesse remetido carta registada com aviso de receção para o local arrendado - não foi dado cumprimento ao disposto no art.º 10.º, n.º 5, al. b), do NRAU	5,2%
Pedido indevido de pagamento de rendas, encargos ou despesas - art.º 7.º do Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de janeiro	5,1%

### 9. Títulos de desocupação do locado

Nos termos do art.º 15.º-E do NRAU, o BNA converte o requerimento de despejo em título para desocupação do locado se:

- Depois de notificado, o requerido não deduzir oposição no respetivo prazo (15 dias);
- A oposição se tiver por não deduzida;
- Na pendência do procedimento especial de despejo, o requerido não proceder ao pagamento ou depósito das rendas que se forem vencendo.



Em 2014 foram emitidos 1.868 TDL, em 2015 foram emitidos 1.860 TDL e em 2016 foram emitidos 1.931 TDL.

Todas as decisões judiciais suscetíveis de colocarem termo ao respetivo processo são comunicadas pelo tribunal ao BNA, sendo que a disponibilização daquelas decisões judiciais, nomeadamente quando as mesmas determinam a efetivação do despejo (ao agente de execução, notário ou oficial de justiça), é efetuada pelo BNA, nos termos previstos no n.º 3 do artigo 15.º-E do NRAU - art.º 17.º da Portaria n.º 9/2013, de 10 de janeiro.

Relativamente à entrega do imóvel, o agente de execução, o notário ou o oficial de justiça investe o requerente na posse e tratando-se da casa de habitação principal do requerido, sempre que se suscitem sérias dificuldades no realojamento do despejado, o agente de execução, notário ou oficial de justiça comunica antecipadamente o facto à câmara municipal e às entidades assistenciais competentes - cfr. n.º 1 e 3 do art.º 15.º do Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de janeiro, que procede à instalação e à definição das regras do funcionamento do BNA .

## 10. Problemas identificados

Foram identificadas situações essencialmente relacionadas com a aplicação informática que suporta a atividade do BNA, designadamente:

- I. No requerimento de despejo, após recusa, caso existam alterações, é realizada a atualização do formulário correspondente. Todavia, a aplicação informática do BNA não espelha as alterações entretanto efetuadas;
- II. A aplicação informática do BNA não gera automaticamente, no caso de oposição, o termo de remessa para distribuição do PED ao juízo competente;
- III. Impossibilidade de comunicação eletrónica entre a aplicação informática do BNA e os agentes de execução, dificultando o acesso à informação de entrega do locado;
- IV. Ainda não se mostra possível que as comunicações entre os tribunais e o BNA se realizem de modo eletrónico.



Não obstante, poderá concluir-se, em face dos resultados obtidos, nomeadamente à luz da ação judicial precedente, que a atividade do BNA apresenta resultados francamente favoráveis.

DGAJ, 15 de março de 2017



COMISSÃO DE AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, DESCENTRALIZAÇÃO, PODER LOCAL E HABITAÇÃO  
GRUPO DE TRABALHO DE HABITAÇÃO, REABILITAÇÃO URBANA E POLÍTICAS DE CIDADE

---

**Anexo 10**

## **Projeto de lei 155/XIII (PS)**

Regime de reconhecimento e proteção de estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local

### **Texto Final**

#### **Artigo 1.º**

##### **Objeto**

A presente lei define o regime de reconhecimento e proteção de estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local, procedendo à 3.ª alteração à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que aprovou o Novo Regime do Arrendamento Urbano, e à 3.ª alteração ao Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, que aprovou o Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados.

#### **Artigo 2.º**

##### **Definições**

Para os efeitos da presente lei, entende-se por:

- a) “Lojas com História”, os estabelecimentos comerciais com especial valor histórico cuja preservação deva ser acautelada.
- b) “Comércio tradicional”, a atividade de comércio local realizada em pequenos estabelecimentos situados fora de grandes superfícies comerciais, especializado na venda de um produto ou na prestação de um serviço, com exceção das atividades não sedentárias, designadamente em bancas ou feiras.
- c) “Estabelecimentos de interesse histórico e cultural ou social local” – lojas com história ou estabelecimentos de comércio tradicional, restauração ou bebidas, abertos ao público, que, pela sua atividade e património material ou imaterial, constituam uma referência viva na atividade económica, cultural ou social local.
- d) “Entidades de interesse histórico e cultural ou social local” – entidades com ou sem fins lucrativos, nomeadamente coletividades de cultura, recreio e desporto ou associações culturais, que pela sua atividade e património material ou imaterial constituam uma relevante referência cultural ou social a nível local.

#### **Artigo 3.º**

**Proteção de estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local**

1 - Compete aos municípios, nomeadamente no âmbito das suas competências em matéria de gestão urbanística e preservação do património, proteger e salvaguardar os estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local, designadamente:

- a) Proceder ao inventário e reconhecimento dos estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local, nos termos da presente lei;
- b) Comunicar ao Estado a identificação dos estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local reconhecidos ao abrigo da presente lei;
- c) Aprovar regulamentos municipais de reconhecimento e proteção de estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local, nos termos da presente lei;
- d) Inscrever nos instrumentos de gestão territorial, tais como planos diretores municipais, planos de urbanização e planos de pormenor, medidas adequadas de proteção e salvaguarda dos estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local, nomeadamente no sentido de estabelecer condicionantes às operações urbanísticas a realizar em imóveis nos quais se encontrem localizados os referidos estabelecimentos ou entidades;
- e) Criar programas de apoio aos estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local;
- f) Incentivar, através das políticas urbanística, patrimonial e fiscal municipais, a proteção e salvaguarda dos estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local.

2 - Compete ao Estado, nomeadamente através dos membros do Governo responsáveis pelas áreas do comércio, do urbanismo e da cultura:

- a) Assegurar anualmente a existência de programas nacionais de apoio e incentivo à proteção de estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social, em articulação com as autarquias locais, integrados ou não em programas mais abrangentes de apoio ao comércio tradicional, e assentes em procedimentos de seleção de beneficiários que garantam o acesso em condições de igualdade e que não distorçam o normal funcionamento dos setores económicos, com especial enfoque na fiscalidade e nos fundos comunitários.
- b) Criar e assegurar a atualização de um inventário nacional dos estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local reconhecidos ao abrigo da presente lei.

#### **Artigo 4.º**

##### **Critérios para o reconhecimento do interesse histórico e cultural ou social local**

1 - São critérios gerais de reconhecimento de estabelecimento ou entidade de interesse histórico e cultural ou social local:

- a) Atividade;
- b) Património material;
- c) Património imaterial.

2 - Para efeitos do disposto na alínea a) do número anterior são ponderados os seguintes elementos:

- a) A longevidade reconhecida, assente no exercício da atividade suscetível de reconhecimento há pelo menos 25 anos;
- b) O significado para a história local, assente na sua contribuição para o enriquecimento do tecido social, económico e cultural locais, em termos que constituam um testemunho material da história local;
- c) O seu objeto identitário, assente na manutenção de uma função histórica, cultural ou social que, pela sua unicidade, diferenciação e qualidade apresentem uma identidade própria, designadamente através da promoção continuada de atividades culturais, recreativas e desportivas;
- d) Serem únicos no quadro das atividades prosseguidas, em função do seu uso original, do facto de serem os últimos do seu ramo de negócio ou atividade, de terem introduzido novos conceitos na sua atividade para responder às necessidades do público ou da comunidade, ou de manterem oficinas de manufatura dos seus produtos.

3 - Para efeitos do disposto na alínea b) do n.º 1 são ponderados os seguintes elementos:

- a) O património artístico, evidenciado na presença de património material íntegro ou de elementos patrimoniais originais e de interesse singular, designadamente:
  - i) Arquitetura;
  - ii) Elementos decorativos e mobiliário;
  - iii) Elementos artísticos, designadamente obras de arte;

- b) O acervo, decorrente da posse de bens materiais e documentos considerados essenciais para a atividade da entidade e que integrem o seu espólio.

4 - Para efeitos do disposto na alínea c) do n.º 1 são ponderados os seguintes elementos:

- a) A sua existência como referência local, decorrente da presença continuada como referência viva na cultura local e nos hábitos e rituais do público, contribuindo assim para a identidade urbana ao pertencerem ao mapa mental dos cidadãos como referência geográfica ou de orientação e memória, ou ao terem sido e continuarem a ser, de forma relevante para a história local ou nacional, palco de acontecimentos ou local de reunião de grupos de cidadãos;
- b) A necessidade de salvaguarda do património imaterial, garantindo a salvaguarda dos bens patrimoniais e documentais que o registem, e respetivo património intangível;
- c) A necessidade de divulgação, garantindo o conhecimento do património imaterial pelos residentes e visitantes do tecido edificado em que se inserem, como forma da sua valorização e fruição junto do público.

### **Artigo 5.º**

#### **Regulamentos municipais de reconhecimento**

Os municípios podem, através de regulamento municipal a aprovar pela assembleia municipal, por proposta da câmara municipal após emissão de parecer da Direção Geral do Património Cultural, a emitir no prazo máximo de 60 dias:

- a) Densificar os critérios gerais para o reconhecimento de estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local;
- b) Definir critérios especiais que tenham em conta as especificidades locais e as medidas de proteção a adotar pelo município;
- c) Definir critérios de ponderação dos vários elementos em presença distintos dos referidos no n.º 4 do artigo seguinte, nomeadamente através do estabelecimento de critérios mínimos para o reconhecimento ou a majoração de critérios que considerem mais relevantes para a realidade local do município.

### **Artigo 6.º**

#### **Procedimento de reconhecimento**

1 - O reconhecimento de estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local é da competência da câmara municipal, ouvida a junta de freguesia em cuja circunscrição se localize o estabelecimento ou entidade a reconhecer.

2 - O procedimento de reconhecimento inicia-se officiosamente ou mediante requerimento:

- a) Do titular do estabelecimento ou da entidade a reconhecer como dotada de interesse histórico e cultural ou social local;
- b) De órgão da freguesia respetiva;
- c) De associação de defesa do património cultural.

3 - A decisão de reconhecimento é precedida de período de consulta pública pelo período de 20 dias.

4 - Sem prejuízo do disposto no artigo anterior, são deferidos os pedidos de reconhecimento como estabelecimento ou entidade de interesse histórico e cultural ou social local que preencham, cumulativamente:

- a) O elemento referido na alínea a) e pelo menos um dos elementos de entre os referidos nas alíneas b), c) e d) do n.º 2 do artigo 4.º, relativos à atividade;
- b) Pelo menos um elemento de entre os referidos no n.º 3 do artigo 4.º, relativo ao património material ou de entre os referidos no n.º 4 do artigo 4.º, relativo ao património imaterial;

5 - O reconhecimento é válido pelo período mínimo de 4 anos, automaticamente renovável, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

6 - A câmara municipal pode revogar a decisão de reconhecimento aos estabelecimentos e entidades que sejam objeto de alterações que prejudiquem a manutenção dos pressupostos de reconhecimento.

7 - Sem prejuízo da obrigação de manutenção dos pressupostos exigidos para o reconhecimento de estabelecimento ou entidade de interesse histórico e cultural ou social local, nos termos da presente Lei, podem ser desenvolvidas, diretamente ou através de terceiros, atividades complementares que contribuam para a viabilização e manutenção da sua atividade no imóvel que faz parte da sua história.

## **Artigo 7.º**

### **Medidas de proteção**

- 1 - Os estabelecimentos ou entidades de interesse histórico e cultural ou social local beneficiam, nomeadamente, das seguintes medidas de proteção:
- a) Proteção prevista no regime jurídico do arrendamento urbano;
  - b) Proteção prevista no regime jurídico de obras em prédios arrendados;
  - c) Acesso a programas municipais ou nacionais de apoio aos estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local.
- 2 - Os proprietários de imóvel em que esteja situado estabelecimento ou entidade reconhecidos como de interesse histórico e cultural ou social local podem aceder a benefícios ou isenções fiscais a conceder pelos municípios, nos termos da legislação em vigor.
- 3 - Os arrendatários de imóvel em que esteja situado estabelecimento ou entidade reconhecidos como de interesse histórico e cultural ou social local gozam de direito de preferência nas transmissões onerosas de imóveis ou partes de imóveis nos quais se encontrem instalados, nos termos da legislação em vigor.
- 4 – Recebida a comunicação do projeto de venda e das cláusulas do respetivo contrato, deve o titular exercer o seu direito dentro do prazo de trinta dias, sob pena de caducidade, salvo se o obrigado lhe assinar prazo mais longo.
- 5 - Os municípios gozam de direito de preferência nas transmissões onerosas de imóveis ou partes de imóveis nos quais se encontrem instalados estabelecimento ou entidade reconhecidos como de interesse histórico e cultural ou social local, nos termos da legislação em vigor.
- 6 – É permitida a cessão da posição contratual do arrendatário para uso não habitacional de imóvel em que esteja instalada entidade sem fins lucrativos reconhecida nos termos da presente lei para o município da área em que aquele se situe, sem dependência de autorização do senhorio.
- 7 - Os arrendatários de imóvel em que esteja situado estabelecimento ou entidade reconhecidos como de interesse histórico e cultural ou social local podem realizar as obras de conservação indispensáveis à conservação e salvaguarda do locado e ou do estabelecimento ou entidade quando, após ter sido interpelado para o fazer, o senhorio não as desencadeie em tempo razoável.

## **Artigo 8.º**

### **Procedimento administrativo**

Aos procedimentos administrativos para efeitos de reconhecimento e proteção de entidades com interesse histórico e cultural ou social local é aplicável o Código do Procedimento Administrativo.

### **Artigo 9.º**

#### **Aplicação às Regiões Autónomas**

A aplicação da presente lei às Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira faz-se sem prejuízo das atribuições próprias e do exercício das competências de organismos da administração central pelos organismos competentes das respetivas administrações regionais.

### **Artigo 10.º**

#### **Disposições transitórias**

1 - Os municípios que tenham procedido ao reconhecimento de estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local devem proceder à confirmação do mesmo ao abrigo dos critérios previstos no artigo 4.º da presente lei no prazo de 60 dias seguidos após a entrada em vigor da mesma, sem prejuízo da consulta pública prevista no n.º 3 do artigo 6º.

2 - Sem prejuízo do procedimento previsto na Secção III do Capítulo II do Título II da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, alterada pela Lei n.º 31/2012, 14 de agosto e pela Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro, os arrendatários de imóveis que se encontrem na circunstância prevista na alínea d) do n.º 4 do artigo 51.º da referida lei, na redação que lhe é dada pela presente lei, não podem ser submetidos ao NRAU pelo prazo de cinco anos a contar da entrada em vigor da presente lei, salvo acordo entre as partes.

3 - Em relação aos imóveis que se encontrem na circunstância prevista na alínea d) do n.º 4 do artigo 51.º do NRAU e cujos arrendamentos tenham transitado para o NRAU nos termos da lei então aplicável, não podem os senhorios opor-se à renovação do novo contrato celebrado à luz do NRAU, por um período adicional de cinco anos.

### **Artigo 11.º**

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

Os artigos 51.º e 54.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, retificada pela Declaração de Retificação n.º 24/2006, de 17 de abril, e alterada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto e pela Lei n.º 79/2014, de 19 de Dezembro, passam a ter a seguinte redação:

“Artigo 51.º

[...]

1 – [...]

2 – [...]

3 – [...]

4 - Se for caso disso, o arrendatário deve ainda, na sua resposta, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 54.º, invocar uma das seguintes circunstâncias:

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) Que existe no locado um estabelecimento ou uma entidade de interesse histórico e cultural ou social local reconhecidos pelo município nos termos do respetivo regime jurídico.

5 – [...]

6 – [...]

7 – [...]

#### “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.”

#### **Artigo 12.º**

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

Os artigos 6.º e 7.º do Decreto-Lei n.º 157/2006, 8 de agosto, retificado pela Declaração de Retificação n.º 68/2006, de 3 de outubro, e alterado pelo Decreto-Lei n.º 306/2009, de 23 de outubro e pela Lei n.º 30/2012, de 14 de agosto, passam a ter a seguinte redação:

“Artigo 6.º

[...]

1 - [...]

2 - [...]

3 - [...]

4 - [...]

5 - [...]

6 - [...]

7 - O regime previsto no presente artigo não é aplicável nos casos em que um estabelecimento ou entidade situados no localo tenham sido reconhecidos pelo município como de interesse histórico e cultural ou social local, nos termos do respetivo regime jurídico, casos em que o estabelecimento ou entidade se mantém no localo.

8. Em caso de remodelação ou restauro profundos de imóvel em que esteja situado estabelecimento ou entidade reconhecidos como de interesse histórico e cultural ou social local, cabe aos municípios salvaguardar a manutenção da atividade e património material existentes no localo, designadamente impondo para o efeito as condicionantes necessárias, no âmbito da respetiva competência de controlo prévio urbanístico e demais competências em matéria urbanística.

“Artigo 7.º

[...]

1 - (...)

2 - (...)

3 - (...)

4 - À denúncia para demolição de imóveis onde se encontrem instalados estabelecimentos ou entidades de interesse histórico e cultural ou social local é aplicável o disposto nos números anteriores e no artigo seguinte.”

**Artigo 13.º**

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

É aditado o artigo 7.º-A ao Decreto-Lei n.º 157/2006, 8 de Agosto, retificado pela Declaração de Retificação n.º 68/2006, de 3 de outubro, e alterado pelo Decreto-Lei n.º 306/2009, de 23 de outubro e pela Lei n.º 30/2012, de 14 de agosto, com a seguinte redação:

**“Artigo 7.º - A**

**Denúncia para demolição em caso de estabelecimento ou entidade de interesse histórico e cultural ou social local**

1- Nos casos em que um estabelecimento ou entidade situados no locado tenham sido reconhecidos pelo município como de interesse histórico e cultural ou social local, a demolição do imóvel em causa só pode ser permitida pelos órgãos municipais competentes estando verificado um dos pressupostos previstos no n.º 1 do artigo 7º do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, e:

- a) Nos casos de existência de ruína ou de verificação em concreto da primazia de um bem jurídico superior ao que está presente na tutela dos bens em causa, desde que, em qualquer dos casos, se não mostre viável nem razoável, por qualquer outra forma, a salvaguarda ou o deslocamento do estabelecimento e;
- b) A situação de ruína não seja causada pelo incumprimento do dever de conservação que seja exigível ao proprietário.

2- O disposto no número anterior não prejudica a possibilidade de decretamento das medidas adequadas à manutenção de todos os elementos que se possam salvaguardar, autorizando-se apenas as demolições estritamente necessárias.

3 – Quando a situação de ruína seja causada pelo incumprimento do dever de conservação, consagrado no artigo 89º do regime jurídico de urbanização e edificação estabelecido pelo Decreto-lei 555/99 de 16 de dezembro, ou do dever de reabilitação dos edifícios, consagrado no artigo 6º do regime jurídico da reabilitação urbana, estabelecido pelo Decreto-lei nº 307/2009, de 23 de outubro, o valor da indemnização previsto na alínea a) do nº 1 do artigo 6º é duplicado.

4 – Caso a situação de ruína resulte de ação ou omissão culposa por parte do proprietário, o valor da indemnização é de dez anos de renda, determinada de acordo com os critérios previstos nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 35.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.”

#### **Artigo 14.º**

#### **Entrada em vigor**

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



COMISSÃO DE AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, DESCENTRALIZAÇÃO, PODER LOCAL E HABITAÇÃO  
GRUPO DE TRABALHO DE HABITAÇÃO, REABILITAÇÃO URBANA E POLÍTICAS DE CIDADE

---

**Anexo 11**

## PROJETO DE LEI 310/XIII (PCP)

**Prorroga por 10 anos o prazo de aplicação do Novo Regime de Arrendamento Urbano para os arrendatários com Rendimento Anual Bruto Corrigido (RABC) inferior a cinco Retribuições Mínimas Nacionais Anuais (RMNA), para os arrendatários com idade igual ou superior a 65 anos ou com deficiência igual ou superior a 60% e para o Arrendamento não habitacional**

### Texto Final

*Procede à terceira alteração à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), à quarta alteração ao Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, que aprova o Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados, e altera o Código Civil, aprovado pela Lei n.º 47 344, de 25 de novembro de 1966*

### 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) (...);

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 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, 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- (...)"

### **“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 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 referem os números anteriores é confirmada, sob pena de ineficácia, mediante comunicação ao arrendatário, acompanhada de:

a) Comprovativo de deferimento do correspondente pedido, no caso de operação urbanística sujeita a licença administrativa, ou

b) Comprovativo de que a pretensão não foi rejeitada, no caso de operação urbanística sujeita a comunicação prévia.

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 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, 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 e 1103.º do Código Civil, que passam a ter a seguinte redação:

#### **“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- (...)

5- (...)”

#### **“Artigo 1084.º**

(...)

1- (...)

2- (...)

3- (...)

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**

(...)

1- (...).

2- (...).

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

#### **“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) A garantir o realojamento do arrendatário por período não inferior a três anos;

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.

## ANEXO

(a que se refere o artigo 6.º)

### Republicação do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 agosto, que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados

#### SECÇÃO I

##### Disposições comuns

#### Artigo 1.º

##### Âmbito

1 - O presente decreto-lei aprova o regime jurídico aplicável:

- a) À denúncia do contrato de arrendamento para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos, nos termos do n.º 11 do artigo 1103.º do Código Civil, nomeadamente em área de reabilitação urbana;
- b) À realização de obras coercivas;
- c) À edificação em prédio rústico arrendado e não sujeito a regime especial;
- d) (Revogada.)

2 - O presente decreto-lei estabelece ainda o regime aplicável nos contratos de arrendamento para fim habitacional celebrados antes da vigência do Regime do Arrendamento Urbano (RAU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro:

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

#### Artigo 2.º

##### Regra geral

Cabe ao senhorio efetuar as obras necessárias à manutenção do estado de conservação do prédio arrendado, nos termos dos artigos 1074.º e 1111.º do Código Civil, bem como da legislação urbanística aplicável, nomeadamente do regime jurídico da urbanização e da edificação e do regime jurídico da reabilitação urbana.

#### Artigo 3.º

##### Obras coercivas

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

#### SECÇÃO II

##### Regime geral

#### SUBSECÇÃO I

## Iniciativa do senhorio

### Artigo 4.º

#### Remodelação ou restauro profundos

**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 - As obras referidas no n.º 1 podem decorrer de intervenções urbanísticas realizadas em área de reabilitação urbana, no âmbito do regime jurídico da reabilitação urbana.**

### Artigo 5.º

Vicissitudes contratuais em caso de remodelação, restauro ou demolição do locado (Revogado.)

### Artigo 6.º

Denúncia para remodelação ou restauro

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) **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 - O realojamento do arrendatário previsto na alínea b) do n.º 1 é feito em condições análogas às que aquele já detinha, quer quanto ao local, quer quanto ao valor da renda e encargos.

4 - Para efeitos do disposto no número anterior, considera-se realojamento em condição análogas quanto ao local o realojamento do arrendatário na área da mesma freguesia ou de freguesia limítrofe, em fogo em estado de conservação igual ou superior ao do locado primitivo e adequado às necessidades do agregado familiar do arrendatário.

5 - Para efeitos do disposto nos n.os 3 e 4, presume-se adequado às necessidades do agregado familiar do arrendatário o fogo cujo tipo se situe entre o mínimo e o máximo previstos no quadro seguinte, de modo que não se verifique sobreocupação:

6 - Tratando-se de obra realizada no âmbito do regime da reabilitação urbana aplica-se o disposto no artigo 73.º daquele regime.

#### Artigo 7.º

##### Denúncia para demolição

1 - Quando o senhorio denunciar o contrato para demolição do locado, nos termos da alínea b) do artigo 1101.º do Código Civil, aplica-se o regime previsto no artigo anterior.

2 - Excetua-se do disposto no número anterior as situações em que a demolição:

- a) Seja ordenada nos termos do n.º 3 do artigo 89.º do regime jurídico da urbanização e da edificação ou do artigo 57.º do regime jurídico da reabilitação urbana;
- b) Seja necessária por força da degradação do prédio, a atestar pelo município;
- c) Decorra de plano de pormenor de reabilitação urbana.

3 - Quando a ordem ou a necessidade de demolição previstas nas alíneas a) e b) do número anterior resultem de ação ou omissão culposa do proprietário ou de terceiro, o arrendatário tem direito a ser indemnizado pelo responsável, nos termos gerais.

#### Artigo 8.º

##### Efetivação 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, bem como de termo de responsabilidade do técnico autor do projeto legalmente habilitado que declare que a operação urbanística obriga à desocupação do locado, quando se trate de operação urbanística sujeita a controlo prévio; ou

b) De descritivo da operação urbanística a efetuar no locado, indicando que a operação urbanística está isenta de controlo prévio e as razões pelas quais a mesma obriga à desocupação do locado, quando se trate de operação urbanística isenta de controlo prévio; 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 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 referem os números anteriores é confirmada, sob pena de ineficácia, mediante comunicação ao arrendatário, acompanhada de:**

a) **Comprovativo de deferimento do correspondente pedido, no caso de operação urbanística sujeita a licença administrativa, ou**

b) **Comprovativo de que a pretensão não foi rejeitada, no caso de operação urbanística sujeita a comunicação prévia.**

**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 - (Revogado.)

7 - (Revogado.)

Artigo 9.º

Suspensão

(Revogado.)

#### **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 10.º  
Efetivação da suspensão

(Revogado.)

Artigo 11.º  
Edificação em prédio rústico

O disposto na presente subsecção é aplicável, com as necessárias adaptações, à denúncia de arrendamento de prédio rústico quando o senhorio pretenda aí construir um edifício.

SUBSECÇÃO II

Iniciativa do município ou da entidade gestora da operação de reabilitação urbana

Artigo 12.º  
Âmbito

O disposto na presente subsecção aplica-se às obras coercivas executadas em prédios total ou parcialmente arrendados:

- a) Pelo município, nos termos do regime jurídico da urbanização e da edificação;
- b) Pelo município ou pela entidade gestora da operação de reabilitação urbana, nos termos do regime jurídico da reabilitação urbana.

Artigo 13.º

Poderes do município e da entidade gestora da operação de reabilitação urbana

Para os efeitos previstos no artigo anterior, a entidade promotora das obras coercivas pode proceder ao despejo administrativo e ocupar o prédio ou fogos, total ou parcialmente, até ao período de um ano após a data da conclusão das obras, após o qual tal ocupação cessa automaticamente.

Artigo 14.º  
Orçamento

1 - O início das obras é precedido da elaboração de um orçamento do respetivo custo, a comunicar ao senhorio, por escrito.

2 - O valor a suportar é acrescido do custo dos trabalhos a mais, decorrentes de circunstâncias imprevisíveis à data da elaboração do orçamento, que se mostrem indispensáveis para a conclusão da obra, com o limite estabelecido no n.º 3 do artigo 370.º do Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 278/2009, de 2 de Outubro.

Artigo 15.º  
Realojamento ou indemnização

1 - A entidade promotora das obras coercivas não pode proceder ao despejo administrativo sem assegurar simultaneamente o realojamento temporário dos arrendatários existentes, sendo aplicável o disposto nos n.os 3 a 5 do artigo 6.º

2 - Durante o realojamento mantém-se a obrigação de pagamento da renda, havendo lugar ao seu depósito, nos termos do artigo 19.º

3 - No caso de arrendamento não habitacional, não sendo possível o realojamento ou não concordando o arrendatário com as condições oferecidas, a entidade promotora das obras coercivas indemniza o arrendatário nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 6.º, tendo o direito de arrendar o local após as obras, nos termos do artigo 20.º, para se ressarcir do valor da indemnização paga.

#### Artigo 16.º

##### Comunicação ao arrendatário

Com antecedência não inferior a 30 dias, o arrendatário é notificado, por carta registada ou por afixação de edital na porta da respetiva casa e na sede da junta de freguesia:

- a) Da data do despejo administrativo;
- b) Do local de realojamento que lhe foi destinado;
- c) Da obrigação de retirar todos os bens do local despejando;
- d) Da duração previsível das obras;
- e) Da obrigação de depositar as rendas, nos termos do artigo 19.º

#### Artigo 17.º

##### Reocupação pelo arrendatário

A entidade promotora das obras coercivas comunica ao arrendatário o fim das obras, devendo o arrendatário reocupar o locado no prazo de três meses, salvo justo impedimento, sob pena de caducidade do contrato de arrendamento.

#### Artigo 18.º

##### Compensação

1 - O ressarcimento do custo das obras coercivas, nos termos do artigo 14.º, e, sendo caso disso, do realojamento temporário dos arrendatários existentes, é feito através do recebimento das rendas.

2 - Quando o senhorio o requeira, demonstrando que as rendas são indispensáveis para o sustento do seu agregado familiar ou para a sustentabilidade económica da pessoa coletiva, a entidade promotora das obras coercivas pode autorizar o levantamento de 50 % do valor dos depósitos da renda vigente aquando do início das obras, acrescida das atualizações ordinárias anuais, revertendo o restante para a entidade promotora das obras coercivas.

3 - A autorização referida no número anterior é emitida no prazo de 10 dias após a apresentação do requerimento, acompanhado dos elementos de prova necessários.

#### Artigo 19.º

##### Depósito das rendas

1 - O arrendatário deposita a renda, nos termos dos artigos 17.º e seguintes do NRAU, enquanto a entidade promotora das obras coercivas não se encontrar totalmente ressarcida.

2 - No prazo de 10 dias após o ressarcimento integral, a entidade promotora das obras coercivas notifica os arrendatários da cessação do dever de depositar a renda.

### Artigo 20.º

#### Arrendamento pela entidade promotora das obras coercivas

- 1 - Sem prejuízo do disposto no n.º 4, existindo fogos devolutos no prédio rehabilitado, pode a entidade promotora das obras coercivas arrendá-los, mediante concurso público, pelo prazo de dois anos, renovável nos termos do artigo 1096.º do Código Civil.
- 2 - Existindo arrendamento nos termos do número anterior, o proprietário só tem o direito de se opor à renovação do contrato quando o fim do respetivo prazo se verifique após o ressarcimento integral da entidade promotora das obras coercivas.
- 3 - A renda a praticar nos contratos referidos nos números anteriores é determinada de acordo com os critérios previstos nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 35.º do NRAU.
- 4 - O disposto no n.º 1 não é aplicável se o proprietário arrendar os fogos devolutos, por valor não inferior ao previsto no número anterior, no prazo de quatro meses após a ocupação do prédio pela entidade promotora das obras coercivas ou após a conclusão das obras.
- 5 - Aos titulares dos contratos de arrendamento previstos neste artigo é aplicável o disposto no artigo anterior, cabendo ao senhorio o direito previsto no n.º 2 do artigo 18.º

### Artigo 21.º

#### Arrolamento de bens

- 1 - Se, no momento da ocupação, forem encontrados bens no local a ocupar, proceder-se-á ao seu arrolamento.
- 2 - Para efeitos do arrolamento referido no número anterior, procede-se da seguinte forma:
  - a) É lavrado auto em que se descrevem os bens, em verbas numeradas, e se mencionam quaisquer ocorrências relevantes;
  - b) O auto é assinado pelo funcionário que o lavrar e pelo possuidor dos bens, se existir, devendo intervir duas testemunhas quando não for assinado por este último;
  - c) Ao ato de arrolamento assiste o possuidor ou detentor dos bens, sempre que queira e esteja no local ou seja possível chamá-lo, podendo fazer-se representar por mandatário judicial;
  - d) Os bens arrolados ficam depositados à guarda da entidade promotora das obras coercivas e são entregues ao respetivo dono, a requerimento deste, sem prejuízo de só poderem ser repostos no fogo despejando após a conclusão das respetivas obras;
  - e) São aplicáveis ao arrolamento as disposições relativas à penhora, com as devidas adaptações, em tudo que não contrarie o estabelecido neste artigo.
- 3 - O arrendatário é responsável pelas despesas resultantes do despejo.
- 4 - O dono dos bens é responsável pelas despesas resultantes do depósito e arrolamento daqueles.

### Artigo 22.º

#### Obras por iniciativa de outras entidades

O disposto na presente subsecção é aplicável, com as devidas adaptações, à realização de obras em prédios arrendados por entidade à qual a lei confira esse direito, nomeadamente sociedades de reabilitação urbana, fundos de investimento imobiliário e fundos de pensões.

### SECÇÃO III

#### Regime especial transitório

#### SUBSECÇÃO I

##### Disposições gerais

##### Artigo 23.º

##### Âmbito de aplicação

- 1 - O disposto na presente secção aplica-se apenas aos contratos de arrendamento para habitação celebrados antes da entrada em vigor do RAU, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro.
- 2 - Em tudo o não previsto na presente secção aplica-se o disposto na secção anterior.

#### SUBSECÇÃO II

##### Iniciativa do senhorio

##### Artigo 24.º

##### Denúncia para demolição

- 1 - A faculdade de demolição tem lugar quando se verificarem uma das situações previstas no n.º 2 do artigo 7.º
- 2 - Existe ainda a faculdade de demolição quando esta for considerada pelo município a solução tecnicamente mais adequada ou a demolição seja necessária à execução de plano municipal de ordenamento do território ou aprovação de área de reabilitação urbana.

##### Artigo 25.º

##### Denúncia do contrato com arrendatário com idade igual ou superior a 65 anos, ou com deficiência com grau de incapacidade 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 superior a 60 %, obriga o senhorio, na falta de acordo entre as partes, a garantir o realojamento do arrendatário em condições análogas às que este já detinha, nos termos previstos nos n.os 3 a 5 do artigo 6.º, devendo o local a tal destinado encontrar-se em estado de conservação médio ou superior.
- 2 - 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.

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

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.

#### Artigo 26.º

##### Suspensão do contrato para remodelação ou restauro

1 - Se optar pela suspensão da execução do contrato nos termos do n.º 5 do artigo anterior, o senhorio fica obrigado a garantir o realojamento do arrendatário durante esse período, aplicando-se o disposto no n.º 1 do artigo anterior quanto às condições do realojamento ou, se for caso disso, no artigo 73.º do regime jurídico da reabilitação urbana.

2 - Sem prejuízo da manutenção da obrigação de pagamento da renda, o contrato de arrendamento suspende-se no momento da desocupação do locado pelo arrendatário.

3 - O senhorio comunica ao arrendatário a conclusão das obras, devendo o arrendatário reocupar o locado no prazo de três meses, salvo justo impedimento, sob pena de caducidade do contrato de arrendamento.

4 - À desocupação do locado em consequência da suspensão da execução do contrato nos termos dos números anteriores é aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 15.º-A a 15.º-S do NRAU.

5 - Para efeitos do disposto no número anterior, o requerimento de despejo a que se refere o artigo 15.º-B do NRAU deve ser acompanhado da comunicação prevista nos n.os 5 e 6 do artigo anterior.

#### Artigo 27.º

##### Atualização da renda

(Revogado.)

#### SUBSECÇÃO III

##### Iniciativa do município

#### Artigo 28.º

##### Atualização da renda

(Revogado.)

#### SUBSECÇÃO IV

##### Iniciativa do arrendatário

#### DIVISÃO I

##### Âmbito de aplicação

#### Artigo 29.º

##### Responsabilidade pelas obras ou pelos danos

O disposto na presente subsecção aplica-se apenas quando:

- a) As obras de conservação do locado não estejam a cargo do arrendatário, salvo quando estejam em causa obras a realizar em outras partes do prédio, nomeadamente partes comuns;
- b) A degradação do prédio não se deva a atuação ilícita do arrendatário.

#### DIVISÃO II

##### Manutenção do arrendamento

#### Artigo 30.º

##### Atuação do arrendatário

1 - Quando ao locado tenha sido atribuído nível de conservação mau ou péssimo, nos termos definidos em diploma próprio, o arrendatário pode intimar o senhorio à realização das obras necessárias à obtenção de um nível médio ou superior.

2 - Se o senhorio, sendo a tal intimado, não iniciar as obras dentro do prazo de seis meses ou declarar não o pretende fazer dentro desse prazo, o arrendatário pode solicitar ao município competente a realização de obras coercivas ou tomar a iniciativa da sua realização, nos termos dos artigos seguintes.

3 - Cessa o disposto no número anterior quando o senhorio não der início à obra por motivo imputável à Administração Pública, nomeadamente por demora no licenciamento da obra ou na decisão sobre a atribuição de apoio à reabilitação do prédio.

4 - A intimação para obras e a declaração de não pretender realizá-las só são eficazes quando efetuadas por escrito.

#### Artigo 31.º

##### Legitimidade

1 - Além do caso previsto no n.º 2 do artigo anterior, o arrendatário pode realizar obras de conservação quando o senhorio, a tal instado pelo município, a elas não proceda dentro do prazo estabelecido.

2 - O arrendatário pode ainda realizar obras no caso de o senhorio ter suspenso a execução de obras anteriormente iniciadas e não as ter retomado no prazo de 90 dias a contar da suspensão, desde que o arrendatário tenha posteriormente intimado o senhorio a retomá-las em prazo não superior a 30 dias, sendo também aqui aplicável o disposto no n.º 3 do artigo anterior.

3 - Havendo pluralidade de arrendatários em prédio não sujeito a propriedade horizontal, a realização de obras, relativamente às partes comuns, depende do assentimento de, pelo menos, metade deles, ficando os restantes vinculados a tal decisão e aos correspondentes encargos.

4 - O arrendatário só pode realizar as obras necessárias para se atingir o nível médio de conservação, nos termos definidos em diploma próprio.

5 - Encontrando-se o edifício constituído em propriedade horizontal, o arrendatário pode substituir-se ao senhorio na execução de obras nas partes comuns, determinadas pela assembleia de condóminos ou impostas nos termos previstos no artigo 89.º do regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, e no artigo 55.º do regime jurídico da reabilitação urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro.

#### Artigo 32.º

##### Procedimento

1 - O início das obras pelo arrendatário depende de prévia comunicação dessa intenção ao senhorio.

2 - A comunicação referida no número anterior é feita com o mínimo de um mês de antecedência face ao início das obras e contém o respetivo orçamento e a exposição dos factos que conferem o direito de as efetuar.

#### Artigo 33.º

##### Compensação

1 - O arrendatário que efetue obras no locado compensa o valor despendido com as obras com o valor da renda, a partir do início daquelas.

2 - O valor das obras a ter em conta para efeitos de compensação é o correspondente às despesas efetuadas e orçamentadas e respetivos juros, acrescidos de 5 % destinados a despesas de administração.

3 - Cessando, por qualquer causa, o contrato de arrendamento antes do ressarcimento completo do arrendatário, este tem o direito de receber o valor em falta.

4 - Durante o período de duração da compensação, o senhorio tem o direito de receber o valor correspondente a 50 % da renda vigente aquando do início das obras, acrescida das atualizações ordinárias anuais.

#### Artigo 34.º

##### Compensação e valor da renda

(Revogado.)

### DIVISÃO III

#### Aquisição do locado pelo arrendatário

#### Artigo 35.º

##### Legitimidade

(Revogado.)

#### Artigo 36.º

##### Ação de aquisição

(Revogado.)

#### Artigo 37.º

##### Legitimidade passiva

(Revogado.)

#### Artigo 38.º

##### Valor da aquisição

(Revogado.)

#### Artigo 39.º

##### Obrigação de reabilitação e manutenção

(Revogado.)

#### Artigo 40.º

##### Reversão

(Revogado.)

#### Artigo 41.º

##### Registo predial

(Revogado.)

Artigo 42.º

Prédios constituídos em propriedade horizontal

(Revogado.)

Artigo 43.º

Prédios não constituídos em propriedade horizontal

(Revogado.)

Artigo 44.º

Aquisição de outras frações

(Revogado.)

SECÇÃO IV

Disposições sancionatórias

Artigo 45.º

Responsabilidade contraordenacional

1 - Sem prejuízo da responsabilidade civil, criminal ou disciplinar, são puníveis como contraordenação as falsas declarações dos técnicos autores de projetos no termo de responsabilidade previsto na alínea a) do n.º 2 do artigo 8.º

2 - A contraordenação prevista no número anterior é punível com coima de (euro) 3000 a (euro) 200 000.

3 - A negligência é punível, sendo os limites mínimos e máximos das coimas reduzidos para metade.

4 - A tentativa é punível com a coima aplicável à contraordenação consumada, especialmente atenuada.

5 - Consoante a gravidade da contraordenação e a culpa do agente, pode ser aplicada, simultaneamente com a coima, a sanção acessória de interdição do exercício, até ao máximo de quatro anos, da profissão ou atividade conexas com a infração praticada.

6 - As sanções previstas nos números anteriores são comunicadas à ordem ou associação profissional respetiva, quando exista.

7 - Sem prejuízo das competências atribuídas por lei a outras autoridades policiais e fiscalizadoras, a competência para determinar a instauração dos processos de contraordenação, para designar o instrutor e para aplicar as coimas e as sanções acessórias pertence ao presidente da câmara municipal ou, se houver delegação de competências, aos vereadores.

8 - O produto da aplicação das coimas reverte a favor do município, inclusive quando as mesmas sejam cobradas em juízo.

Artigo 46.º

Responsabilidade criminal

1 - As falsas declarações ou informações prestadas no termo de responsabilidade previsto na alínea a) do n.º 2 do artigo 8.º pelos técnicos autores de projetos são puníveis nos termos do artigo 256.º do Código Penal.

2 - O disposto no número anterior não prejudica a aplicação do artigo 277.º do Código Penal.

## SECÇÃO V

### Disposições finais e transitórias

#### Artigo 47.º

##### Comunicações

Às comunicações entre senhorio e arrendatário previstas no presente decreto-lei aplica-se o disposto nos artigos 9.º a 12.º do NRAU.

#### Artigo 48.º

Alteração ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro

1 - O artigo 92.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 92.º

Despejo administrativo

1 - ...

2 - ...

3 - ...

4 - ...

5 - Ao despejo de ocupante titular de contrato de arrendamento aplica-se o disposto no Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto.»

2 - O prazo previsto no n.º 2 do artigo 71.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, para requerer a emissão do alvará não corre na pendência das ações de aquisição ou denúncia previstas neste decreto-lei.

#### Artigo 49.º

##### Norma revogatória

É revogada a Lei n.º 2088, de 3 de junho de 1957.

#### Artigo 50.º

##### Entrada em vigor

O presente decreto-lei entra em vigor no 30.º dia seguinte ao da sua publicação.



COMISSÃO DE AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, DESCENTRALIZAÇÃO, PODER LOCAL E HABITAÇÃO  
GRUPO DE TRABALHO DE HABITAÇÃO, REABILITAÇÃO URBANA E POLÍTICAS DE CIDADE

---

**Anexo 12**

**Enquadramento das propostas apresentadas pelo GP PCP nos pjl 309, 311, 312 e 313/XIII e pelo GP BE no pjl 325/XIII  
nos pjl 155/XIII e 310/XIII**

<b>Projeto de Lei 309/XIII/2.<sup>a</sup> (PCP)</b> <b>Alarga o regime de transmissão por morte do arrendamento para habitação e garante a transmissão por morte no realojamento para habitação por obras ou demolição</b>		
<b>Propostas</b>	<b>Altera 57.º NRAU</b>  <i>[Transmissão por morte no arrendamento para habitação]</i> <i>1- O arrendamento para habitação não caduca por morte do primeiro arrendatário quando lhe sobreviva:</i> <i>a) (...);</i> <i>b) Pessoa que com ele vivesse em união de facto há mais de um ano, com residência no locado em igual tempo;</i> <i>c) (...);</i> <i>d) (...);</i> <i>e) (...).</i> <i>2- Nos casos do número anterior, a posição do arrendatário transmite-se, pela ordem das respetivas alíneas, às pessoas nele referidas, preferindo, em igualdade de condições, sucessivamente, o ascendente, filho ou enteado.</i> <i>3- [...].</i> <i>4- [...].</i> <i>5- [...].</i> <i>6- Salvo no caso previsto na alínea e) do n.º 1, quando a posição do</i>	<b>Não refletido no PJI 310 nem respetivas propostas de alteração</b> <b>Não refletido no PJI 155 nem nas respetivas propostas de alteração</b>

	<i>arrendatário se transmita para filho ou enteado nos termos da alínea d) do mesmo número, o contrato fica submetido ao NRAU na data em que aquele adquirir a maioridade ou, caso frequente o 11.º ou o 12.º anos de escolaridade ou cursos de ensino pós-secundário não superior ou de ensino superior, na data que perfizer 26 anos, aplicando-se na falta de acordo entre as partes, o disposto para os contratos com prazo certo, pelo período de cinco anos.»</i>	
	Adita 57.º-A NRAU	<b>Refletida na proposta PCP ao PJI 310</b>
	Altera 1101.º e 1103.º CC	<b>Refletida na proposta PCP ao PJI 310</b>
<b>Regime transitório</b>	<i>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</i>	<b>Refletido no PJI 310</b>
<b>Entrada em vigor</b>	<i>A presente lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação</i>	<b>Refletido no PJI 310</b>
<b>Projeto de Lei 311/XIII/2.ª</b> <b>Extingue o Balcão Nacional do Arrendamento e repõe o procedimento especial de despejo por via judicial</b>		
<b>Propostas</b>	Altera 15.º G, 15.º H, 15.º L, 15.º M, 15.º N e 15.º P NRAU	<b>Refletido na proposta PCP ao PJI 310</b>
	Revoga 15.º, 15.º A, 15.º, B, 15.º C, 15.º D, 15.º E e 15.º F NRAU	<b>Refletido na proposta PCP ao PJI 310</b>
<b>Regime Transitório</b>	<i>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</i>	<b>Refletido no PJI 310</b>
<b>Entrada em vigor</b>	<i>A presente lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação</i>	<b>Refletido no PJI 310</b>

<p align="center"><b>Projeto de Lei 312/XIII/2.ª (PCP)</b>  <b>Garante o realojamento em caso de obras em prédios arrendados (4.ª alteração ao Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto - Regime Jurídico das obras em prédios arrendados e 70.ª alteração ao Código Civil)</b></p>		
<b>Propostas</b>	Altera 4.º, 6.º, 7.º, 8.º e 25.º RJOPA	<b>Refletido na proposta PCP ao PJI 310</b>
	Altera o 35.º NRAU	<b>Refletido no PJI 310</b>
	Altera 1101.º e 1103.º CC	<b>Refletido na proposta PCP ao PJI 310</b>
<b>Regime Transitório</b>	<i>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</i>	<b>Refletido no PJI 310</b>
<b>Entrada em vigor</b>	<i>A presente lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação</i>	<b>Refletido no PJI 310</b>
<p align="center"><b>Projeto de Lei 313/XIII/2.ª (PCP)</b>  <b>Reforça a proteção dos arrendatários em caso de cessação de contrato de arrendamento (Terceira alteração à Lei n.º 6/2006, de 27 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)</b></p>		
<b>Propostas</b>	Altera 9.º, 10.º, 12.º, 14.º e 14.º-A NRAU	<b>Refletido na proposta PCP ao PJI 310</b>
	Altera 1083.º, 1084.º, 1094.º, 1101.º e 1103.º CC	<b>Refletido na proposta PCP ao PJI 310</b>
<b>Regime Transitório</b>	<i>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</i>	<b>Refletido no PJI 310</b>
<b>Entrada em vigor</b>	<i>A presente lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação</i>	<b>Refletido no PJI 310</b>

**Projeto de Lei 325/XIII/2 (BE)**

**Prolonga para dez anos o período transitório no Novo Regime do Arrendamento Urbano para salvaguarda dos arrendatários com rendimento anual bruto corrigido inferior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais, para os arrendatários com mais de 65 anos, para os arrendatários com deficiência com mais de 60% de incapacidade e para lojas e entidades com interesse histórico e cultural (terceira alteração 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)**

<b>Propostas</b>	Altera 35.º NRAU	Refletido na proposta BE ao P JL 310 e no P JL 310 <sup>1</sup>
	Altera 36.º NRAU	Refletido no P JL 310 <sup>2</sup>
	Altera 54.º NRAU	Refletido no P JL 310 <sup>3</sup>
	Adita 36.º-A NRAU <i>“Arrendatário de lojas e entidades com interesse histórico e cultural. Caso o arrendatário invoque e comprove que a loja ou entidade esteja classificada como de interesse histórico ou cultural, o contrato só fica submetido ao NRAU mediante acordo entre as partes, aplicando-se, no que respeita ao valor da renda, o disposto no artigo anterior.”</i>	<b>Não refletido no P JL 310 nem nas respetivas propostas de alteração. O texto de substituição apresentado pelo PS quanto ao P JL 155 estabelece a transmissibilidade, por morte, do arrendamento de loja ou entidade classificada como de interesse histórico ou cultural, ainda que em moldes diferentes dos propostos pelo BE no P JL 325. (Vd. Artigo 8.º do texto de substituição ao P JL 155 apresentado pelo PS.)</b>
<b>Regime transitório</b>	<i>Aos contratos de arrendamento existentes à entrada em vigor do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU) e que ainda se mantenham em regime vinculativo ou de perpetuidade, não são</i>	Refletido no P JL 310

<sup>1</sup> Assinalam-se pequenas diferenças de redação entre o teor do P JL 325.º e o teor do P JL 310 no que se refere a este artigo 36.º NRAU, julgando-se não serem as mesmas, na sua maioria, significativas e assumindo-se que foram analisadas pelo BE previamente à apresentação da proposta de alteração ao P JL 310, uma vez que nessa proposta esse GP não insiste em tais pontos. Porém, salientam-se duas divergências que assumem relevância: propostas de redação da alínea c) do n.º 2 do art.º 35.º e da alínea b) n.º 6 do art.º 35.º NRAU (assumindo-se que, não obstante o teor do P JL 325, que propõe a manutenção da redação vigente, o BE concorda com alterações constantes do P JL 310 pois na sua proposta de alteração não inclui qualquer referência a estes pontos).

<sup>2</sup> Alerta-se para o facto de o BE, no P JL 325, ter proposto manter a redação vigente para a alínea c) do n.º 7 do artigo 35.º do NRAU. Já o PCP propõe, no P JL 310, revogar esta alínea. Na proposta de alteração do BE relativa ao P JL 310, o BE não insiste nesta proposta de manutenção da redação vigente, assumindo-se a sua concordância com a proposta constante do P JL 310, pois é sobre a redação dele constante que incidem as propostas de alteração.

<sup>3</sup> Pelos mesmos motivos anteriormente referidos, faz-se notar uma divergência entre as redações do P JL 325 e do P JL 310 quanto às alíneas b) e c) do n.º 6 do art.º 36.º do NRAU. Assume-se concordância do BE quanto à redação constante do P JL 310, por ausência de referência na proposta de alteração.

	<i>aplicáveis as normas do NRAU</i>	
<b>Entrada em vigor</b>	<i>A presente lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação</i>	<b>Refletido no PJL 310</b>