



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 129/XIII

Exposição de Motivos

O XXI Governo Constitucional reconheceu, no âmbito das suas prioridades políticas, o papel central da habitação para a melhoria da qualidade de vida das populações, para o desenvolvimento humano e da vida em comunidade e para a promoção da competitividade e coesão dos territórios. A habitação é um direito fundamental constitucionalmente consagrado, a base de uma sociedade estável e coesa e o alicerce a partir do qual os cidadãos constroem as condições que lhes permitem aceder a outros direitos como a educação, a saúde ou o emprego.

Neste sentido, a Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, que aprova o sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação para uma Nova Geração de Políticas de Habitação, estabelece como sua missão garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, entendida no sentido amplo de habitat. Este documento estabelece ainda como meta, a médio prazo, reduzir a percentagem de população que vive em agregados familiares com sobrecarga de despesas com habitação no regime de arrendamento de 35% para 27%.

Para alcançar estes desideratos é fundamental equilibrar o setor da habitação em termos de regimes de ocupação, fortalecendo e promovendo o arrendamento habitacional permanente.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Em Portugal, o deficiente funcionamento do setor do arrendamento habitacional conduziu a um desequilíbrio estrutural do setor da habitação. Ao contrário do que sucedeu na generalidade dos países da União Europeia, onde as diversas modalidades de oferta habitacional se mantiveram equilibradas e facultam às famílias diversas alternativas habitacionais, a oferta habitacional em Portugal foi fortemente dominada pela habitação própria, deixando o acesso a este bem essencial fortemente condicionado à capacidade financeira de cada família, gerando sobrecarga de custos com a habitação, o aumento do endividamento e uma falta de mobilidade que dificulta a adaptação das famílias às alterações e dinâmicas pessoais, familiares e profissionais.

É, por isso, necessário estimular a oferta de habitação para arrendamento que constitua uma alternativa habitacional efetiva, proporcionando a estabilidade, a segurança e a acessibilidade em termos de custos, necessárias ao desenvolvimento da vida familiar e aos investimentos realizados com a conservação desses edifícios.

Para alcançar estes objetivos, e em complemento dos instrumentos previstos para dar resposta urgente e prioritária às situações de carência habitacional, para a promoção de oferta pública de habitação e para incentivo a uma maior oferta habitacional em regime de arrendamento a custos comportáveis face aos rendimentos das famílias, a Nova Geração de Políticas de Habitação prevê um conjunto de medidas que visam a promoção da segurança e da estabilidade no arrendamento habitacional.

Pretende-se que estas medidas contribuam para minorar uma vulnerabilidade histórica e estrutural de competitividade da habitação permanente face aos outros usos potenciais, e responder à necessidade imperiosa de salvaguardar a segurança e estabilidade dos agregados familiares que permaneceram ao longo de décadas numa habitação arrendada, sobretudo, das pessoas de idade mais avançada, perante o risco de cessação de contratos de



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

arrendamento decorrente da superveniência de opções mais rentáveis para os mesmos espaços.

Para tal é essencial promover um conjunto de alterações ao enquadramento legislativo do arrendamento habitacional visando corrigir situações de desequilíbrio entre os direitos dos arrendatários e dos senhorios resultantes das alterações introduzidas pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, em particular, proteger os arrendatários em situação de especial fragilidade, promover a melhoria do funcionamento do mercado habitacional e salvaguardar a da segurança jurídica no âmbito da relação de arrendamento.

Assim:

Nos termos da alínea d) do n.º 1 do artigo 197.º da Constituição, o Governo apresenta à Assembleia da República a seguinte proposta de lei, com pedido de prioridade e urgência:

Artigo 1.º

Objeto

A presente lei estabelece medidas destinadas a corrigir situações de desequilíbrio na posição dos arrendatários e dos senhorios, a reforçar a segurança e estabilidade do arrendamento urbano e a proteger arrendatários em situação de especial fragilidade, procedendo:

- a) À 69.ª alteração ao Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de novembro, e alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 67/75, de 19 de fevereiro, 261/75, de 27 de maio, 561/76, de 17 de julho, 605/76, de 24 de julho, 293/77, de 20 de julho, 496/77, de 25 de novembro, 200-C/80, de 24 de junho, 236/80, de 18 de julho, 328/81, de 4 de dezembro, 262/83, de 16 de junho, 225/84, de 6 de julho, e 190/85, de 24 de junho, pela Lei n.º 46/85, de 20 de setembro, pelos Decretos-Leis n.ºs 381-B/85, de 28 de setembro, e 379/86, de 11 de novembro,



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

pela Lei n.º 24/89, de 1 de agosto, pelos Decretos-Leis n.ºs 321-B/90, de 15 de outubro, 257/91, de 18 de julho, 423/91, de 30 de outubro, 185/93, de 22 de maio, 227/94, de 8 de setembro, 267/94, de 25 de outubro, e 163/95, de 13 de julho, pela Lei n.º 84/95, de 31 de agosto, pelos Decretos-Leis n.ºs 329-A/95, de 12 de dezembro, 14/96, de 6 de março, 68/96, de 31 de maio, 35/97, de 31 de janeiro, e 120/98, de 8 de maio, pelas Leis n.ºs 21/98, de 12 de maio, e 47/98, de 10 de agosto, pelo Decreto-Lei n.º 343/98, de 6 de novembro, pelas Leis n.ºs 59/99, de 30 de junho, e 16/2001, de 22 de junho, pelos Decretos-Leis n.ºs 272/2001, de 13 de outubro, 273/2001, de 13 de outubro, 323/2001, de 17 de dezembro, e 38/2003, de 8 de março, pela Lei n.º 31/2003, de 22 de agosto, pelos Decretos-Leis n.ºs 199/2003, de 10 de setembro, e 59/2004, de 19 de março, pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, pelo Decreto-Lei n.º 263-A/2007, de 23 de julho, pela Lei n.º 40/2007, de 24 de agosto, pelos Decretos-Leis n.ºs 324/2007, de 28 de setembro, e 116/2008, de 4 de julho, pelas Leis n.ºs 61/2008, de 31 de outubro, e 14/2009, de 1 de abril, pelo Decreto-Lei n.º 100/2009, de 11 de maio, e pelas Leis n.ºs 29/2009, de 29 de junho, 103/2009, de 11 de setembro, 9/2010, de 31 de maio, 23/2010, de 30 de agosto, 24/2012, de 9 de julho, 31/2012, de 14 de agosto, 32/2012, de 14 de agosto, 23/2013, de 5 de março, 79/2014, de 19 de dezembro, 82/2014, de 30 de dezembro, 111/2015, de 27 de agosto, 122/2015, de 1 de setembro, 137/2015, de 7 de setembro, 143/2015, de 8 de setembro, 150/2015, de 10 de setembro, 5/2017, de 2 de março, 8/2017, de 3 de março, 24/2017, de 24 de maio, e 43/2017, de 14 de junho;

- b) À sexta alteração ao Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, alterada pelas Leis n.ºs 31/2012, de 14 de agosto,



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

79/2014, de 19 de dezembro, 42/2017, de 14 de junho, e 43/2017, de 14 de junho;

- c) À quinta alteração 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 pelas Leis n.ºs 79/2014, de 19 de dezembro, 42/2017, de 14 de junho, e 43/2017, de 14 de junho, que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados;
- d) À primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 156/2015, de 10 de agosto, que estabelece o regime do subsídio de renda a atribuir aos arrendatários com contratos de arrendamento para habitação celebrados antes de 18 de novembro de 1990 e que se encontrem em processo de atualização de renda;
- e) À primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, que aprova o regime dos contratos de crédito relativos a imóveis destinados à habitação.

Artigo 2.º

Alteração ao Código Civil

Os artigos 1041.º, 1069.º, 1101.º e 1104.º do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de novembro, na sua redação atual, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 1041.º

[...]



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

.....

.....

- 1 - Constituindo-se o locatário em mora, o locador tem o direito de exigir, além das rendas ou alugueres em atraso, uma indemnização igual a 20% do que for devido, salvo se o contrato for resolvido com base na falta de pagamento.
- 2 - [...].
- 3 - [...].
- 4 - [...].
- 5 - Caso exista fiança e o arrendatário não faça cessar a mora nos termos do n.º 2, o senhorio deve nos 30 dias seguintes notificar o fiador da mora e das quantias em dívida.
- 6 - O senhorio apenas poderá exigir do fiador a satisfação dos seus direitos de crédito após efetuar a notificação prevista no número anterior.
- 7 - Em contratos sujeitos ao regime de arrendamento apoiado, o senhorio pode, no âmbito de acordo de regularização de dívida, reduzir ou dispensar a indemnização prevista no n.º 1, sem prejuízo do direito à resolução do contrato e à cobrança de juros de mora, em caso de incumprimento do acordo.

Artigo 1069.º

[...]

- 1 - [Anterior corpo do artigo].
- 2 - Na falta de celebração de contrato escrito não imputável ao arrendatário, caso seja demonstrada a utilização do locado pelo arrendatário e o pagamento mensal da respetiva renda ao senhorio, pelo período mínimo de um ano, considera-se o contrato celebrado por duração indeterminada.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Artigo 1101.º

[...]

[Anterior proémio do artigo]:

- a) [Anterior alínea a) do proémio do artigo];
- b) Para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado e não originem a existência de local com características equivalentes às do locado;
- c) Mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a cinco anos sobre a data em que pretenda a cessação.

Artigo 1104.º

Confirmação da denúncia

No caso previsto na alínea c) do artigo 1101.º, a denúncia deve ser confirmada, sob pena de ineficácia, por comunicação com a antecedência máxima de 15 meses e mínima de um ano relativamente à data da sua efetivação.»

Artigo 3.º

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

O artigo 36.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual, passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 36.º

[...]

1 - [...].



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

2 - [...].

3 - [...].

4 - [...].

5 - [...].

6 - [...].

7 - [...]:

a) [...];

b) [...];

c) É aplicável o disposto no n.º 5 do artigo anterior.

8 - [...].

9 - [...].

10 - Em caso de transição de contrato para o NRAU nos termos do artigo 30.º e seguintes e do presente artigo, quando o arrendatário residir há mais de 25 anos no locado e tiver, à data da transição do contrato, idade igual ou superior a 65 anos de idade ou grau comprovado de deficiência igual ou superior a 60%, o senhorio apenas pode opor-se à renovação do contrato com o fundamento previsto na alínea a) do artigo 1101.º do Código Civil.

11 - Na renovação do contrato prevista no número anterior, o senhorio pode proceder à atualização extraordinária da renda até ao limite estabelecido nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 35.º do NRAU, aplicando-se para o efeito o disposto nos artigos 30.º e seguintes daquele regime jurídico, mantendo-se o valor da referida renda quando este seja igual ou superior àquele limite.

12 - A atualização extraordinária da renda prevista no número anterior não



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

pode ultrapassar anualmente 20% do valor da diferença entre 1/15 do VPT do locado e da renda anterior à atualização extraordinária ali prevista.

- 13 - No caso previsto no n.º 9 e no caso de atualização extraordinária de renda previsto no número anterior, o arrendatário tem direito a subsídio de renda, nos termos de diploma próprio, sem prejuízo do acesso às demais modalidades de apoio habitacional aplicáveis.

Artigo 4.º

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

Os artigos 1.º, 4.º, 6.º, 8.º, 9.º e 25.º do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 1.º

[...]

1 - [...]:

- a) [...];
- b) [...];
- c) [...];
- d) [...];
- e) [...];
- f) À suspensão do contrato de arrendamento para realização de obras de remodelação ou restauro profundos.

2 - [...].



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Artigo 4.º

[...]

1 - [...]:

a) [...];

b) [...]:

i) [...];

ii) O custo da obra a realizar no locado, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25% do valor aplicável ao locado em função da sua localização e área bruta de construção, de acordo com o valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares (€), por concelho, divulgado pelo Instituto Nacional de Estatística, I.P., para o trimestre anterior.

2 - [...].

3 - [...].

4 - [...].

5 - [...]:

a) [...]; e

b) [...]:

i) [...];

ii) Caderneta predial, que inclui área bruta de construção correspondente ao locado.

6 - [...].



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Artigo 6.º

[...]

1 - [...]:

a) Ao pagamento de uma indenização no valor mínimo correspondente a dois anos de renda, não podendo este ser inferior a duas vezes o montante de 1/15 do valor patrimonial tributário do locado;

b) [...].

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

3 - [...].

4 - [...].

5 - [...].

6 - [...].

7 - [...].

8 - [...].

Artigo 8.º

[...]

1 - [...].

2 - [...]:

a) [...];



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

.....

.....

b) De termo de responsabilidade do técnico autor do projeto legalmente habilitado que ateste que a operação urbanística a realizar constitui uma obra de remodelação ou restauro profundos ou uma obra de demolição, nos termos previstos no n.º 1 do artigo 4.º e do n.º 2 do artigo 5.º-A ou no n.º 1 do artigo anterior; e

c) [...].

3 - [...].

4 - [...].

5 - [...].

6 - [...].

7 - [...].

Artigo 9.º

[...]

1 - Quando haja lugar à suspensão da execução do contrato para remodelação ou restauro profundos, pelo período de decurso das obras, nos termos do artigo 5.º-A, o senhorio fica obrigado a assegurar o realojamento do arrendatário durante esse período.

2 - Aplica-se ao realojamento do arrendatário o disposto nos n.ºs 3 a 5 do artigo 6.º ou, se for o caso, o disposto no artigo 73.º do regime jurídico da reabilitação urbana.

Artigo 25.º

[...]

1 - À denúncia do contrato de duração indeterminada para demolição ou



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

realização de obra de remodelação ou restauro profundos, nos termos da alínea b) do artigo 1101.º do Código Civil, quando o arrendatário tiver idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 %, aplica-se o disposto no artigo 6.º, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

- 2 - O realojamento previsto na alínea b) do n.º 1 do artigo 6.º dá lugar à celebração de novo contrato por duração indeterminada, não sendo aplicável o disposto na alínea c) do artigo 1101.º do Código Civil.
- 3 - 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, sem prejuízo do disposto no número seguinte.
- 4 - Se o arrendatário invocar e comprovar que o RABC do seu agregado familiar é inferior a cinco RMNA, aplica-se para efeitos do valor da renda a que se refere o número anterior o disposto no n.º 7, na alínea a) do n.º 9 e no n.º 10 do artigo 36.º do NRAU.
- 5 - [Revogado].
- 6 - [Revogado].
- 7 - [Revogado].
- 8 - [Revogado].
- 9 - [Revogado].
- 10 - [Revogado].
- 11 - [Revogado].
- 12 - [Revogado].»



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Artigo 5.º

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

Os artigos 5.º-A, 10.º-A e 26.º-A do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 5.º-A

Vicissitudes contratuais em caso de demolição ou obras de remodelação ou restauro profundos

- 1 - Quando o senhorio pretenda realizar obras de remodelação ou restauro profundos, há lugar à suspensão da execução do contrato de arrendamento pelo período de decurso daquelas, sem prejuízo do disposto no número seguinte.
- 2 - Em caso de demolição ou de obras de remodelação ou restauro profundos que não originem a existência de local com características equivalentes às do locado, o senhorio pode denunciar o contrato de arrendamento, nos termos do n.º 11 do artigo 1103.º do Código Civil.

Artigo 10.º-A

Efetivação da suspensão

- 1 - A suspensão da execução do contrato para remodelação ou restauro profundos é feita mediante comunicação do senhorio ao arrendatário:



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- a) Da intenção de proceder a obras que obrigam à desocupação do locado por colocarem em causa as condições de habitabilidade;
- b) Do local e das condições do realojamento fornecido;
- c) Da data de início e duração previsível das obras.

2 -O arrendatário, após a comunicação prevista no número anterior, pode, em alternativa à suspensão, denunciar o contrato.

3 -No caso previsto no número anterior, cabe ao arrendatário indicar o momento de produção de efeitos da denúncia, que deve ocorrer antes da data de início das obras.

4 -A denúncia do contrato de arrendamento é comunicada ao senhorio no prazo de 30 dias a contar da comunicação referida no n.º 1.

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

6 -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.

Artigo 26.º-A

Suspensão da execução do contrato para remodelação ou restauro profundos

1 -Em caso de suspensão da execução do contrato para remodelação ou restauro profundos, pelo período de decurso das obras, nos termos do artigo 5.º-A, quando o arrendatário tiver idade igual ou superior a 65 anos



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 %, aplica-se o disposto nos artigos 9.º e 10.º-A, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

- 2 - Caso opte pela denúncia do contrato nos termos do n.º 2 do artigo 10.º-A, o arrendatário tem direito à indemnização prevista na alínea a) do n.º 1 do artigo 6.º»

Artigo 6.º

Alteração ao Decreto-Lei n.º 156/2015, de 10 de agosto

Os artigos 1.º, 2.º, 5.º, 7.º, 9.º, 12.º e 32.º do Decreto-Lei n.º 156/2015, de 10 de agosto, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 1.º

[...]

- 1 - O presente decreto-lei estabelece o regime do subsídio de renda a atribuir aos arrendatários com contratos de arrendamento para habitação, celebrados antes de 18 de novembro de 1990 e que se encontrem em processo de atualização de renda, bem como aos contratos objeto de atualização extraordinária de renda a que se refere o n.º 11 do artigo 36.º do NRAU.

- 2 - [...].

Artigo 2.º

[...]

- 1 - [...]:



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

.....

.....

- a) [...];
- b) [...];
- c) [...];
- d) [...];
- e) «Nova renda», a renda devida após:

- i) O fim do período transitório de 10 anos previsto nos artigos 35.º e 36.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, com a redação dada pela presente lei.
- ii) O período de 10 anos estabelecido no n.º 3 do artigo 38.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação originária;
- iii) A atualização extraordinária de renda aplicada nos termos do n.º 11 do artigo 36.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, com a redação dada pela presente lei.

2 - [...].

3 - [...].

Artigo 5.º

[...]

1 -

T

êm direito à atribuição de subsídio de renda, ao abrigo do presente decreto-lei, os arrendatários com contratos de arrendamento para habitação



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

celebrados antes de 18 de novembro de 1990, objeto de atualização de renda nos termos do artigos 35.º e 36.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual, ou em processo de atualização faseada do valor da renda, nos termos previstos no artigo 41.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação originária, e no artigo 11.º da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, bem como os contratos de arrendamento objeto da atualização extraordinária de renda prevista no n.º 11 do artigo 36.º do da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, com a redação dada pela presente lei, relativamente aos quais se verifiquem os seguintes requisitos:

- a) [...]; e
- b) Tenha decorrido o período transitório previsto nos artigos 35.º e 36.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, de 27 de fevereiro, na sua redação atual, ou tenha decorrido o prazo de 10 anos estabelecido no n.º 3 do artigo 38.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação originária; ou
- c) Tenha havido lugar à atualização extraordinária de renda prevista no n.º 11 do artigo 36.º do da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, com a redação dada pela presente lei;
- d) Desde que, em qualquer dos casos previstos nas alíneas anteriores, invoquem e comprovem, para efeitos de pedido de atribuição de subsídio, um RABC do respetivo agregado familiar inferior a cinco RMNA, através de declaração emitida há menos de um ano pelos serviços de finanças.

2 -

...].

[



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Artigo 7.º

[...]

1 - [...].

2 - [...].

3 - [...]:

a) Nos seis meses que antecedem o termo dos prazos previstos no n.º 1 do artigo 35.º e na alínea b) do n.º 7 do artigo 36.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual;

b) Nos seis meses que antecedem o termo do prazo estabelecido no n.º 3 do artigo 38.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação originária; ou

c) Nos seis meses que antecedem a renovação do contrato, nos casos previstos no n.º 11 do artigo 36.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, com a redação introduzida pela presente lei.

4 - [...].

5 - [...].

6 - [...].

Artigo 9.º

[...]

1 - [...].



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

2 -A atualização da renda pelo senhorio, nos casos previstos no n.º 1 do artigo 5.º, fica suspensa a partir do primeiro dia do mês seguinte à notificação a que se refere o número anterior ou, quando a atualização da renda ainda não seja exigível, a partir da data em que for devida.

3 -[...].

Artigo 12.º

[...]

1 -O montante do subsídio para arrendamento em vigor é igual à diferença entre o valor da nova renda e o valor de renda que pode ser suportada pelo arrendatário de acordo com o n.º 2 do artigo 35.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual, com base no RABC do agregado familiar do arrendatário, sem prejuízo do disposto no n.º 4.

2 -[...].

3 -[...].

4 -No caso previsto no n.º 11 do artigo 36.º do NRAU, o montante máximo do subsídio é igual à diferença entre a nova renda e a renda anterior à atualização extraordinária ali prevista.

Artigo 32.º



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

.....

.....

[...]

1 - [...].

2 - Os subsídios de renda já atribuídos ao abrigo do Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual, mantêm-se e podem ser renovados nos termos do mesmo decreto-lei, até ao termo do período de atualização faseada de renda, cabendo à Direção-Geral do Tesouro e Finanças transferir, mensalmente, para a conta a indicar pelo IHRU, I. P., as verbas necessárias ao pagamento mensal desses apoios financeiros para que este efetue as necessárias transferências para as contas bancárias identificadas pelos beneficiários, até ao dia 8 de cada mês, exceto se os arrendatários optarem por requerer o subsídio de renda nos termos do presente decreto-lei.»

Artigo 7.º

Alteração ao Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho,

O artigo 25.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 25.º

[...]

1 - [...].

2 - [...]:

a) Celebração entre o consumidor e um terceiro de um contrato de arrendamento habitacional da totalidade ou de parte do imóvel;

b) [...].



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

.....

.....

3 - [...].

4 - [...].

5 - [...].»

Artigo 8.º

Disposição transitória

- 1 - O disposto no n.º 7 do artigo 1041.º do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de novembro, com a redação dada pela presente lei, aplica-se aos contratos de arrendamento celebrados anteriormente à data de entrada em vigor da presente lei.

- 2 - Na falta de celebração de contrato escrito por motivo não imputável ao arrendatário, os contratos de arrendamento habitacional em execução à data de entrada em vigor da presente lei, quando seja demonstrada a utilização do locado pelo arrendatário e o pagamento mensal da respetiva renda ao senhorio, pelo período mínimo de um ano anterior àquela data, consideram-se celebrados por duração indeterminada.

- 3 - Nos contratos de arrendamento habitacionais previstos no n.º 1 do artigo 26.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual, cujo arrendatário, à data de entrada em vigor da presente lei, resida há mais de 25 anos no locado e tenha idade igual ou superior a 65 anos ou grau comprovado de deficiência igual ou superior a 60%, o senhorio apenas pode denunciar o contrato, ou opor-se à renovação do



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

contrato, com o fundamento previsto na alínea a) do artigo 1101.º do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de novembro, com a redação dada pela presente lei, havendo lugar à atualização ordinária da renda, nos termos gerais.»

Artigo 9.º

Norma revogatória

São revogados:

- a) Os n.ºs 5 a 12 do artigo 25.º e o artigo 26.º do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual;
- b) O n.º 9 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 156/2015, de 10 de agosto.

Artigo 10.º

Entrada em vigor

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

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 26 de abril de 2018

O Primeiro-Ministro

O Ministro do Ambiente



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

O Secretário de Estado dos Assuntos Parlamentares