

PROPOSTAS DE SUBSTITUIÇÃO

PPL 38/XII/1ª do Governo

“Procede à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, alterando o Código Civil, o Código de Processo Civil e a Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro”

-Alterações por substituição dos artigos:

Código Civil

Artigo 1085.º

[...]

1 - [...].

2 - O prazo referido no número anterior é reduzido para 3 meses quando o fundamento da resolução seja o previsto nos **n.ºs 3 ou 4 do artigo 1083.º**.

3 - [Anterior n.º 2].

Artigo 1103.º

[...]

1 - [redação da PL 38/XII]

2 - Quando a denúncia tiver o fundamento previsto na alínea b) do artigo 1101.º, a comunicação referida no número anterior é acompanhada, **sob pena de ineficácia da denúncia:**

- a) De comprovativo de que foi iniciado, junto da competente entidade, 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.

3 - Estando a operação urbanística a efetuar no locado sujeita a procedimento de controlo prévio, a denúncia a que se referem os números anteriores é confirmada, sob pena de ineficácia, mediante comunicação ao arrendatário, acompanhada de comprovativo de deferimento do correspondente pedido, no caso de operação urbanística sujeita a licença administrativa, ou 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 15 dias contados da recepção 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 - O senhorio que haja invocado o fundamento referido na alínea a) do artigo 1101.º deve dar ao local a utilização invocada no prazo de três meses e por um período mínimo de dois anos.

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 um ano de renda;
- b) 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 encargos;

- 7 - Caso as partes não cheguem a acordo no prazo de 30 dias a contar da recepção da comunicação prevista no n.º 1, aplica-se o disposto na alínea a) do número anterior.
- 8 - A indemnização devida pela denúncia deve ser paga no momento da entrega do locado, sob pena de ineficácia da denúncia.
- 9 - Salvo motivo não imputável ao senhorio, o não cumprimento do disposto no n.º 5, bem como o não início da obra no prazo de seis meses contados da desocupação do locado, obriga o senhorio ao pagamento de uma indemnização correspondente a 10 anos de renda.
- 10 - Da denúncia pelo senhorio não pode resultar uma duração total do contrato inferior a dois anos
- 11 - A denúncia do contrato para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos é objecto de legislação especial.

Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro

Artigo 26.º

[...]

- 1 - Os contratos **para fins habitacionais** celebrados na vigência do Regime do Arrendamento Urbano (RAU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, **bem como os contratos para fins não habitacionais celebrados na vigência do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro, passam a estar submetidos ao NRAU, com as especificidades dos números seguintes.**
- 2 - [...].
- 3 - [redação da PL 38/XII]
- 4 - [...]:

- a) [...];
- b) Para efeitos das indemnizações previstas no n.º 1 do artigo 1102.º, e na alínea a) do n.º 6 e no n.º 9 do artigo 1103.º, **neste último caso independentemente do fim a que se destina o arrendamento**, a renda é calculada de acordo com os critérios previstos nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 35.º;
- c) [...]

5 - [...].

6 - **[Revogado.]**

Artigo 28.º

[...]

1 - Aos contratos a que se refere o presente capítulo aplica-se, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 26.º, com as especificidades constantes dos números seguintes e dos artigos 30.º a 37.º e 50.º a 54.º.

2 - **[redação da PL 38/XII]**

3 - **[redação da PL 38/XII]**

4 - Se o arrendatário tiver idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60 %, a invocação do disposto na alínea b) do artigo 1101.º do Código Civil obriga o senhorio, na falta de acordo entre as partes, 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 encargos.**

Artigo 29.º

[...]

1 - [...].

2 - A denúncia do contrato de arrendamento nos termos da alínea *d*) do n.º 3 do artigo 31.º e da alínea *d*) do n.º 3 do artigo 51.º confere ao arrendatário o direito a compensação pelas obras licitamente feitas, **nos termos aplicáveis às benfeitorias realizadas por possuidor de boa fé**, independentemente do estipulado no contrato de arrendamento.

3 - O disposto no número anterior aplica-se aos arrendamentos para fins não habitacionais, quando o contrato cesse em consequência da aplicação do disposto no n.º 3 do artigo anterior.

Artigo 37.º

Valor da renda

Se o valor da renda apurado nos termos da alínea *b*) do n.º 5 do artigo 33.º, do **n.º 2 do** artigo 35.º ou **dos n.ºs 6 e 7** do artigo 36.º for inferior ao valor que resultaria da atualização anual prevista no n.º 1 do artigo 24.º, é este o aplicável.

Artigo 51.º

Resposta do arrendatário

1 - O prazo para a resposta do arrendatário é de 30 dias, a contar da recepção da comunicação prevista no artigo anterior.

2 - Quando termine em dias diferentes o prazo de vários sujeitos, a resposta pode ser oferecida até ao termo do prazo que começou a correr em último lugar.

3 - O arrendatário, na sua resposta, pode:

- a*) Aceitar o valor da renda proposto pelo senhorio;
- b*) Opor-se ao valor da renda proposto pelo senhorio, propondo um novo valor, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 52.º;

- c) Em qualquer dos casos previstos nas alíneas anteriores, pronunciar-se quanto ao tipo e ou à duração do contrato propostos pelo senhorio;
- d) Denunciar o contrato de arrendamento, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 53.º.

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) Existe no locado um estabelecimento comercial aberto ao público e que é uma microentidade;
- b) Tem a sua sede no locado **e que é** uma associação privada sem fins lucrativos regularmente constituída que se dedica à atividade cultural, recreativa ou desportiva não profissional, e declarada de interesse público ou de interesse nacional ou municipal;
- c) O locado funciona como casa **fruída** por república de estudantes, nos termos **previstos na** Lei n.º 12/85, de 20 de **junho**.

5 - Microentidade é a empresa que, independentemente da sua forma jurídica, não ultrapasse, à data do balanço, dois dos três limites seguintes:

- a) Total do balanço: € 500 000;
- b) Volume de negócios líquido: € 500 000;
- c) Número médio de empregados durante o exercício: cinco.

6 - O arrendatário que invoque **uma das circunstâncias previstas no** n.º 4 faz acompanhar a sua resposta de documento comprovativo da mesma, sob pena de não poder prevalecer-se da referida circunstância.

7 - É aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto nos n.ºs 6 e 7 do artigo 31.º.

Artigo 54.º

Microentidade e **associação privada** sem fins lucrativos

- 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 cinco anos a contar da recepção, pelo senhorio, da resposta do arrendatário nos termos do n.º 4 do artigo 51.º.
- 2 - No período de cinco anos referido no número anterior, o valor actualizado da renda é determinado de acordo com os critérios previstos nas alíneas *a)* e *b)* do n.º 2 do artigo 35.º.
- 3 - Se o valor da renda apurado nos termos do número anterior for inferior ao valor que resultaria da actualização anual prevista no n.º 1 do artigo 24.º, é este o aplicável.
- 4 - Quando for actualizada, a renda é devida no 1.º dia do segundo mês seguinte ao da recepção, pelo arrendatário, da comunicação com o respectivo valor.
- 5 - No mês correspondente àquele em que foi feita a invocação de **uma das circunstâncias previstas no n.º 4 do artigo 51.º** e pela mesma forma, o arrendatário faz prova anual da manutenção daquela **circunstância** perante o senhorio, sob pena de não poder prevalecer-se da mesma.
- 6 - Findo o período de cinco 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)* O arrendatário não pode invocar novamente **qualquer das circunstâncias previstas** no n.º 4 do artigo 51.º;

- 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 dois anos.

Palácio de São Bento, 16 de maio de 2012

Os Deputados

António Leitão Amaro

Altino Bessa

António Prôa

Artur Rêgo

Carlos Abreu Amorim

Margarida Netto

Bruno Coimbra

João Gonçalves Pereira

Ângela Guerra

Bruno Vitorino

Fernando Marques

Emília Santos

Jorge Paulo Oliveira

Mário Magalhães

Maurício Marques