



Proposta de Lei n.º 38/XII/1.ª

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

Proposta de Alteração

Artigo 2.º

[...]

«Artigo 1102.º

[...]

1 – O direito de denúncia para habitação do senhorio depende do pagamento do montante equivalente a **doze** meses de renda e da verificação dos (...).

a) Manter a redação proposta.

b) Não ter o senhorio, há mais de um ano, na área dos concelhos de Lisboa ou do Porto e seus limítrofes, ou no respetivo concelho quanto ao resto do país, casa própria **ou arrendada** que satisfaça as necessidades de habitação própria ou dos seus (...).

2 – **Eliminar a redação proposta, mantendo a atual.**

3 – [...].»

Palácio de São Bento, 4 de Maio de 2012.

O Deputado do Grupo Parlamentar do Partido Socialista

Miguel Coelho



Proposta de Lei n.º 38/XII/1.ª

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

Proposta de Alteração

Artigo 2.º

[...]

«Artigo 1103.º

[...]

1 – Manter a redação proposta.

2 – Manter a redação proposta.

3 – Manter a redação proposta.

4 – A invocação do disposto na alínea b) do artigo 1101.º, **confere ao arrendatário o direito em alternativa a:**

- a) **Receber uma indemnização correspondente a dois anos de renda;**
- b) **Ser realojado no mesmo concelho, em condições análogas às que este já detinha;**
- c) **Ser temporariamente realojado no mesmo concelho, com vista a permitir a reocupação do prédio, em condições análogas às que este já detinha;**

5 – **Eliminar.**

6 – Manter a redação proposta.

7 – Manter a redação proposta.

8 – Manter a redação proposta

9 – Manter a redação proposta.»

Palácio de São Bento, 4 de Maio de 2012.

O Deputado do Grupo Parlamentar do Partido Socialista

Miguel Coelho



Proposta de Lei n.º 38/XII/1.ª

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

Proposta de Aditamento

Artigo 4.º

[...]

«Artigo 31.º – A

Valor máximo da renda atualizada

A renda atualizada tem como limite máximo o valor anual correspondente a 4% do valor locado.»

Palácio de São Bento, 4 de Maio de 2012.

O Deputado do Grupo Parlamentar do Partido Socialista

Miguel Coelho



Proposta de Lei n.º 38/XII/1.ª

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

Proposta de Alteração

Artigo 4.º

[...]

«Artigo 31.º

[...]

- 1 – O prazo para a resposta do arrendatário é de **40** dias, a contar (...).
- 2 – Manter a redação proposta.
- 3 – Manter a redação proposta:
 - a) Manter a redação proposta;
 - b) Manter a redação proposta;
 - c) Manter a redação proposta;
 - d) Manter a redação proposta.
- 4 – Manter a redação proposta:
 - a) Manter a redação proposta
 - b) Manter a redação proposta
- 5 – Manter a redação proposta.
- 6 – Manter a redação proposta.
- 7 – Manter a redação proposta:
 - a) Manter a redação proposta;
 - 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 **quinze** anos.
- 8 – Manter a redação proposta.»

Palácio de São Bento, 4 de Maio de 2012.

O Deputado do Grupo Parlamentar do Partido Socialista

Miguel Coelho



Proposta de Lei n.º 38/XII/1.ª

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

Proposta de Aditamento

Artigo 4.º

[...]

«Artigo 33.º – A

Coefficiente de conservação

1 – Ao locado edificado com mais de 10 anos de construção, avaliado quando o arrendatário invoque a circunstância prevista na alínea a) do n.º 3 do artigo 37.º, é aplicado o coeficiente de conservação (Cc) constante da tabela seguinte:

Nível	Estado de conservação	Coefficiente
5	Excelente	1,2
4	Bom	1
3	Médio	0,9
2	Mau	0,7
1	Péssimo	0,5

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

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

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

Palácio de São Bento, 4 de Maio de 2012.

O Deputado do Grupo Parlamentar do Partido Socialista

Miguel Coelho



Proposta de Lei n.º 38/XII/1.ª

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

Proposta de Alteração

Artigo 4.º

[...]

«Artigo 33.º

[...]

1 – Sem prejuízo do disposto nos artigos 35.º e 36.º, caso o arrendatário se oponha ao valor da renda, ao tipo e ou à duração do contrato proposto pelo senhorio, propondo outros, o senhorio no prazo de **40** dias contados da receção (...).

2 – Manter a redação proposta.

3 – Manter a redação proposta.

4 – Manter a redação proposta.

a) Manter a redação proposta.

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 **quinze** anos.

5 – Se o senhorio não aceitar o valor da renda proposto pelo arrendatário, pode, na comunicação a que se refere o n.º 1, **propor ao arrendatário que opte em alternativa:**

a) Denúncia do contrato de arrendamento, pagando ao arrendatário uma indemnização equivalente a quinze anos de renda resultante do valor médio das propostas formuladas pelo senhorio e pelo arrendatário; ou

b) Atualizar a renda de acordo com os critérios previstos nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 35.º, considerando-se o contrato celebrado com prazo certo, pelo período de quinze anos a contar da data da respetiva comunicação.

6 – Manter a redação proposta.

7 – Manter a redação proposta.

8 – Manter a redação proposta.

9 – Manter a redação proposta.

10 – No período compreendido entre a receção da comunicação pela qual o senhorio denuncia o contrato e a produção de efeitos da denúncia, nos termos dos n.ºs 7 e 8, vigora a renda antiga.»

Palácio de São Bento, 4 de Maio de 2012.

O Deputado do Grupo Parlamentar do Partido Socialista

Miguel Coelho



Proposta de Lei n.º 38/XII/1.ª

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

Proposta de Alteração e Aditamento

Artigo 4.º

[...]

«Artigo 35.º

[...]

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

2 – Manter a redação proposta:

- a) O valor atualizado da renda tem como limite máximo o valor anual de **4%** do valor do locado;
- b) O valor do locado corresponde ao valor da avaliação realizada nos termos dos artigos 38.º e seguintes do CIMI, **com a aplicação do coeficiente de conservação a que se refere o n.º 1 do artigo 33.º A:**
- c) Manter a redação proposta:
 - i)* **A um máximo de 20% do RABC do agregado familiar do arrendatário, com o limite máximo previsto na alínea *a)* do n.2 do presente artigo;**
 - ii)* **A um máximo de 10% do RABC do agregado familiar do arrendatário com o limite previsto na alínea *a)* do n.2 do presente artigo, no caso de o rendimento do agregado familiar ser inferior a 1 000€ mensais.**

3 – Manter a redação proposta.

4 – Manter a redação proposta.

5 – Sem prejuízo do disposto no número seguinte, o valor atualizado da renda, no período de **quinze** anos referido no (...)

6 – **No mês correspondente àquele em que foi feita a invocação da circunstância regulada no presente artigo e pela mesma forma, o arrendatário faz prova anual do rendimento perante o senhorio.**

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

a) Eliminar.

b) Eliminar.

8 – Caso o arrendatário não efetue a prova referida no n.º 6, o senhorio pode notifica-lo para que o faça no prazo de trinta dias, sob pena de não poder prevalecer-se da circunstância invocada.»

Palácio de São Bento, 4 de Maio de 2012.

O Deputado do Grupo Parlamentar do Partido Socialista

Miguel Coelho



Proposta de Lei n.º 38/XII/1.ª

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

Proposta de Alteração

Artigo 4.º

[...]

«Artigo 36.º

[...]

1 – Manter a redação proposta.

2 – Manter a redação proposta.

3 – Manter a redação proposta.

4 – Manter a redação proposta.

5 – Manter a redação proposta.

6 – Manter a redação proposta.

7 – Manter a redação proposta:

a) Manter a redação proposta;

b) O valor da renda vigora por um período de **quinze** anos, correspondendo (...):

c) Manter a redação proposta.

8 – Manter a redação proposta.

9 – Findo o período de **quinze** anos a que se refere (...):

a) **O valor da renda pode ser atualizado por iniciativa do senhorio, sendo o mesmo apurado nos termos das alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo anterior.**

b) Manter a redação proposta;

10 – Manter a redação proposta.»

Palácio de São Bento, 4 de Maio de 2012.

O Deputado do Grupo Parlamentar do Partido Socialista

Miguel Coelho



Proposta de Lei n.º 38/XII/1.ª

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

Proposta de Alteração

Artigo 4.º

[...]

«Artigo 51.º

[...]

1 – O prazo para a resposta do arrendatário é de **40 dias**, a contar da receção da comunicação prevista no artigo anterior **e caso o senhorio não obtenha resposta neste prazo, deve notificar novamente o arrendatário, tendo este vinte dias para responder.**

2 – Manter a redação proposta.

3 – Manter a redação proposta:

- a) Manter a redação proposta;
- b) Manter a redação proposta;
- c) Manter a redação proposta;
- d) Manter a redação proposta.

4 – Manter a redação proposta.

5 – Manter a redação proposta.

- a) Manter a redação proposta;
- b) Manter a redação proposta;
- c) Manter a redação proposta.

6 – Manter a redação proposta.

7 – Manter a redação proposta.»

Palácio de São Bento, 4 de Maio de 2012.

O Deputado do Grupo Parlamentar do Partido Socialista

Miguel Coelho



Proposta de Lei n.º 38/XII/1.ª

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

Proposta de Alteração

Artigo 4.º

[...]

«Artigo 54.º

[...]

1 – Manter a redação proposta.

2 – **No período de cinco anos referido no número anterior, o valor atualizado da renda é determinado de acordo com o estabelecido na alínea a) do n.º 2 do artigo 35.º.**

3 – Manter a redação proposta.

4 – Manter a redação proposta.

5 – Manter a redação proposta.

6 – Manter a redação proposta.

a) Manter a redação proposta.

b) Manter a redação proposta.»

Palácio de São Bento, 4 de Maio de 2012.

O Deputado do Grupo Parlamentar do Partido Socialista

Miguel Coelho



Proposta de Lei n.º 38/XII/1.ª

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

Proposta de Aditamento

«Artigo 9.º – A

Disposição transitória

Para efeitos do comprovativo do valor do RABC, nos termos estabelecidos no artigo 32.º, o seu cálculo, se for caso disso, deve considerar, designadamente no que respeita ao corrente ano de 2012, o efeito produzido nos rendimentos dos arrendatários pelo cortes aplicados nos subsídios de férias e de Natal, não refletidos na declaração de rendimentos respeitante ao ano anterior.»

Palácio de São Bento, 4 de Maio de 2012.

O Deputado do Grupo Parlamentar do Partido Socialista

Miguel Coelho