



**PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS**  
Grupo Parlamentar

**Proposta de Alteração Lei n.º 38/XII/1.ª**

**Proposta de Alteração**

**Artigo 1.º**

[...]

A presente lei aprova medidas destinadas a dinamizar o mercado de arrendamento urbano, nomeadamente:

- a) Alterando o regime substantivo da locação, designadamente na estipulação **de novas** regras relativas à duração dos contratos de arrendamento;
- b) Alterando o regime transitório dos contratos de arrendamento celebrados antes da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, **determinando a renegociação** entre as partes e facilitando a transição dos referidos contratos para o novo regime num curto espaço de tempo;
- c) **[Eliminar]**

Assembleia da República, 12 de Abril de 2012

Os Deputados,

Paulo Sá

Paula Santos

**Nota Justificativa:** No Preâmbulo sucedem-se os termos como “necessidade”, “premência”, “agilização” e outros vocábulos que expressam o fundamento maior de “recuperar a confiança dos arrendatários”; insistir em considerar que a proposta visa reforçar a liberdade contratual das partes é faltar, objetivamente, à indispensável coerência entre a *mens legislatoris* e o conteúdo do diploma. Gravitando o diploma em torno de um Direito Fundamental (à habitação), com sede constitucional, os argumentos da demora excessiva da litigância em tribunal, do acréscimo dos processos com que os tribunais são sobrecarregados, não deve ser um critério decisivo na solução apontada para a desjudicialização nesta matéria. Julga-se imprescindível uma intervenção judicial, que sirva como elemento fixador daquilo que é o justo equilíbrio entre os interesses em causa e represente o critério determinante para a existência, ou não, da intervenção judicial.



**PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS**  
Grupo Parlamentar

**Proposta de Lei nº 38/XII/1.ª**

**Proposta de Alteração**

**Artigo 2.º**

[...]

Os artigos **1048.º**, 1055.º, 1069.º, **1072.º**, **1083.º**, **1084.º**, **1087.º**, **1094.º**, **1095.º**, 1096.º, **1097.º**, 1098.º, 1100.º, **1101.º**, **1102.º**, **1103.º**, **1106.º** e **1110.º** do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47 344, de 25 de Novembro de 1966, e alterado pelos Decretos-lei n.ºs 67/75, de 19 de Fevereiro, 201/75, de 15 de Abril, 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-lei n.ºs 381-B/85, de 28 de Setembro, e 379/86, de 11 de Novembro, pela Lei n.º 24/89, de 1 de Agosto, pelos Decretos-lei 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-lei 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-lei 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-lei 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-lei 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 103/2009, de 11 de Setembro, 9/2010, de 31 de Maio, e 23/2010, de 30 de Agosto, passam a ter a seguinte redacção:

Assembleia da República, 12 de Abril de 2012

Os Deputados,

Paulo Sá

Paula Santos

**Nota Justificativa:** Assumindo a vinculação do diploma à axiologia constitucional, orbitando no círculo de um Direito Fundamental (à habitação), elimina-se a referência ao procedimento especial de despejo, afastando os argumentos da demora excessiva da litigância em tribunal, do acréscimo dos processos com que os tribunais são sobrecarregados vistos enquanto critério decisivo na solução apontada para a desjudicialização nesta matéria e recuperam-se da legislação em vigor todas as normas que, alteradas pela proposta *sub judice*, asseguram, ainda que com fragilidades e contradições, uma maior protecção deste direito.



PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS  
Grupo Parlamentar

Proposta de Lei n.º 38/XII/1.ª

**Proposta de Alteração**

**Artigo 2.º**

[...]

**«Artigo 1048.º**

[...]

1- O direito à resolução do contrato por falta de pagamento da renda ou aluguer caduca logo que o locatário, até ao termo do prazo para a contestação da ação declarativa **ou para a oposição à execução, destinadas a fazer valer esse direito**, pague, deposite ou consigne em depósito as somas devidas e a indemnização referida no n.º 1 do artigo 1041.º.

2- **Em fase judicial**, o locatário só pode fazer uso da faculdade referida no número anterior uma única vez, com referência a cada contrato, **exceto se tiver cessado a prestação de serviços ou ficado desempregado por razões alheias à sua vontade e esteja a receber ou tenha recebido o correspondente subsídio de desemprego (desemprego involuntário)**;

3- [...].

4- Ao direito à resolução do contrato por falta de pagamento da renda ou aluguer é aplicável o disposto **no n.º 3** do artigo 1084.º.»

Assembleia da República, 12 de Abril de 2012

Os Deputados

Paulo Sá

Paula Santos

**Nota Justificativa:** Segundo dados do Eurostat o desemprego em Portugal voltou a bater um novo recorde em Janeiro deste ano e situava-se, já, nos 14,8%, sendo comumente aceite que estes valores terão experimentado um agravamento desde aí, deve acautelar-se a situação de todos os portugueses que por razões que lhes são alheias, documentados pelo ISS, SA, se encontram desempregados e com óbvia dificuldade em cumprir as suas obrigações.



**PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS**  
Grupo Parlamentar

**Proposta de Lei n.º 38/XII/1.ª**

**Proposta de Alteração/Aditamento**

**Artigo 2.º**

[...]

**«Artigo 1072.º**

[...]

1 - [...].

2 - [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) **Em caso de prestação de apoios continuados a pessoas com elevado grau de dependência (grau comprovado de incapacidade superior a 60%), incluindo familiares, ficando abrangidos por esta cláusula todos os contratos de arrendamento independentemente da data em que tenham sido celebrados.»**

Assembleia da República, 12 de Abril de 2012

Os Deputados

Paulo Sá

Paula Santos

**Nota Justificativa:** Adita-se ao artigo 2.º uma alteração ao artigo 1072.º do Código Civil, não alterado pela Proposta de Lei. A estabilidade do direito à habitação enquanto direito fundamental em termos sociais e profissionais para a generalidade dos cidadãos, ganha particular acuidade no caso dos prestadores de serviços aos portadores de elevado grau de dependência e carentes de apoios continuados, forçados a largos períodos de ausência da sua habitação, pelo que se descrimina positivamente os arrendatários que prestem estes cuidados e se ausentem por essa razão do arrendado.



**PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS**  
Grupo Parlamentar

**Proposta de Lei n.º 38/XII/1.ª**

**Proposta de Alteração**

**Artigo 2.º**

[...]

**«Artigo 1083.º**

[...]

1 - [...].

2 - [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) [...];

e) [...].

**3** - É inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento em caso de mora **superior a três** meses no pagamento da renda, encargos ou despesas, ou de oposição **pelo arrendatário** à realização de obra ordenada por autoridade pública, sem prejuízo do disposto nos n.ºs 3 e 5 do artigo seguinte.

**4** – **[Eliminar]**.

5 - [...].»

Assembleia da República, 12 de Abril de 2012

Os Deputados

Paulo Sá

Paula Santos

**Nota Justificativa:** Recuperam-se os prazos da Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro, por forma a permitir que no contexto socioeconómico atual seja dado o tempo necessário para que o arrendatário inadimplente possa por fim à mora ou para que possa desocupar o locado o que importará, sempre, a procura de solução habitacional adequada aos cada vez mais depauperados orçamentos familiares.



PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS  
Grupo Parlamentar

Proposta de Lei n.º 38/XII/1.ª

Proposta de Alteração

**Artigo 2.º**

[...]

**«Artigo 1084.º**

[...]

1 - [...].

2 - A resolução pelo senhorio quando fundada em causa prevista **no n.º 3** do artigo anterior, bem como a resolução pelo arrendatário, operam por comunicação à contraparte onde fundamentadamente se invoque a obrigação incumprida.

3 - A resolução pelo senhorio, quando opere por comunicação à contraparte e se funde na falta de pagamento da renda, encargos ou despesas que corram por conta do arrendatário, nos termos do n.º 3 do artigo anterior, fica sem efeito se o arrendatário puser fim à mora no prazo de **três meses**.

4 – **[Eliminar]**.

5 - [...].»

Assembleia da República, 12 de Abril de 2012

Os Deputados

Paulo Sá

Paula Santos

**Nota Justificativa:** A especificidade do direito à habitação, direito fundamental, compaginada com os dados do Eurostat reveladores de que o desemprego em Portugal voltou a bater um novo recorde em Janeiro deste ano (situava-se, já, nos 14,8%), acrescidos do aumento da precariedade e do agravamento das condições de vida para a esmagadora maioria dos portugueses, sendo comumente aceite que estes valores terão experimentado um agravamento desde aí, pelo que se recuperam os prazos da Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro, por forma a permitir que no contexto socioeconómico atual seja dado o tempo necessário para que o arrendatário em atraso possa por fim à mora. Idêntico espírito e complementaridade sistemática se acolhem na eliminação da norma que limitaria, por contrato, a faculdade em que o inquilino, caído em mora, poderia por fim à mesma por uma única vez.



**PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS**  
Grupo Parlamentar

**Proposta de Lei n.º 38/XII/1.ª**

**Proposta de Alteração**

**Artigo 2.º**

[...]

**«Artigo 1087.º**

[...]

A desocupação do locado, nos termos do artigo 1081.º, é exigível após o decurso de **três meses** a contar da resolução, se outro prazo não for judicialmente fixado ou acordado pelas partes.»

Assembleia da República, 12 de Abril de 2012

Os Deputados

Paulo Sá

Paula Santos

**Nota Justificativa:** Recuperam-se os prazos da Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro, por forma a permitir que no contexto socioeconómico atual seja dado o tempo necessário para que o arrendatário possa desocupar o locado o que importará, sempre, a procura cada vez mais complexa de solução habitacional adequada aos cada vez mais depauperados orçamentos familiares ou às disponibilidades das microentidades.



**PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS**  
Grupo Parlamentar

**Proposta de Lei n.º 38/XII/1.ª**

**Proposta de Alteração**

**Artigo 2.º**

[...]

**«Artigo 1094.º**

[...]

1 - [...].

2 - [...].

**3 - No silêncio das partes, o contrato considera-se celebrado por duração indeterminada.»**

Assembleia da República, 12 de Abril de 2012

Os Deputados

Paulo Sá

Paula Santos

**Nota Justificativa:** Recuperam-se os prazos da Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro, considerando-se, no silêncio das partes, o contrato celebrado por duração indeterminada, atenta a disponibilidade das partes para lhe fixarem livremente prazo, na observância das normas em vigor, recuperando, pelas razões que subjazem à natureza fundamental do direito à habitação, a estabilidade dos arrendamentos.





**PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS**  
Grupo Parlamentar

**Proposta de Lei n.º 38/XII/1.ª**

**Proposta de Alteração**

**Artigo 2.º**

[...]

**«Artigo 1095.º**

[...]

1 - [...].

2 – **[Eliminar]**.

3 – [...].»

Assembleia da República, 12 de Abril de 2012

Os Deputados

Paulo Sá

Paula Santos

**Nota Justificativa:** Defendendo a proposta do Governo que se faça prevalecer a liberdade de estipulação por vontade das partes, este princípio deve aplicar-se não só ao prazo mínimo, como também ao prazo máximo.



**PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS**  
Grupo Parlamentar

**Proposta de Lei n.º 38/XII/1.ª**

**Proposta de Alteração**

**Artigo 2.º**

[...]

**«Artigo 1097.º**

[...]

1 - [...].

- a) **1 ano**, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a **dois** anos;
- b) **180 dias**, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a um ano e inferior a **dois** anos;
- c) **90 dias**, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis meses e inferior a um ano;
- d) **Metade** do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, tratando-se de prazo inferior a seis meses.

2 – [...].»

Assembleia da República, 12 de Abril de 2012

Os Deputados

Paulo Sá

Paula Santos

**Nota Justificativa:** Alteram-se os prazos propostos, conservando a lógica da legislação atual, garantindo a estabilidade da relação sinalagmática existente na lei vigente dando o tempo necessário para que no atual contexto socioeconómico os agregados familiares possam encontrar uma alternativa adequada às suas disponibilidades.



**PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS**  
Grupo Parlamentar

**Proposta de Lei n.º 38/XII/1.ª**

**Proposta de Alteração**

**Artigo 2.º**

[...]

**«Artigo 1101.º**

[...]

[...]:

- a) [...];
- b) [...];
- c) Mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a **cinco** anos sobre a data em que pretenda a cessação.»

Assembleia da República, 12 de Abril de 2012

Os Deputados

Paulo Sá

Paula Santos

**Nota Justificativa:** Altera-se o prazo proposto, conservando a lógica da legislação atual, garantindo a estabilidade da relação sinalagmática existente na lei vigente dando o tempo necessário para que no atual contexto socioeconómico os agregados familiares possam encontrar uma alternativa adequada às suas disponibilidades.



**PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS**  
Grupo Parlamentar

**Proposta de Lei n.º 38/XII/1.ª**

**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 **um ano** de renda e da verificação dos seguintes requisitos:
  - a) Ser o senhorio proprietário, comproprietário ou usufrutuário do prédio há mais de **cinco** anos ou, independentemente deste prazo, se o tiver adquirido por sucessão;
  - 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 descendentes em 1.º grau.
- 2 - **O senhorio que tiver diversos prédios arrendados só pode denunciar o contrato relativamente àquele que, satisfazendo as necessidades de habitação própria e da família, esteja arrendado há menos tempo.**
- 3 - [...].»

Assembleia da República, 12 de Abril de 2012

Os Deputados

Paulo Sá

Paula Santos

**Nota Justificativa:** Alteram-se os prazos propostos e o montante indemnizatório, conservando a lógica da legislação atual, garantindo a estabilidade da relação bilateral existente na lei vigente, dando o tempo necessário para que no atual contexto socioeconómico os agregados familiares possam encontrar uma alternativa adequada às suas disponibilidades e discriminando positivamente as relações sinalagmáticas mais antigas quando é exercido o direito de denúncia. Pela mesma razão elimina-se a menção a esta norma no normativo revogatório.



PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS  
Grupo Parlamentar

**Proposta de Lei n.º 38/XII/1.ª**

**Proposta de Alteração**

**Artigo 2.º**

[...]

**«Artigo 1103.º**

[...]

1 - A denúncia pelo senhorio com qualquer dos fundamentos previstos nas alíneas a) e b) do artigo 1101.º é feita **nos termos da lei de processo**, com antecedência não inferior a seis meses sobre a data pretendida para a desocupação.

2 – Quando a denúncia tiver o fundamento previsto na alínea b) do artigo 1101.º, a comunicação referida no número anterior é acompanhada de declaração do município que ateste que foi iniciado **e aprovado** o procedimento de controlo prévio da operação urbanística a efetuar no locado e que esta obriga à desocupação do mesmo.

3 - 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 **seis** meses e por um período mínimo de **três** anos.

4 – [...]:

a) Ao pagamento de **todas as despesas e danos, patrimoniais e não patrimoniais, suportados pelo arrendatário, não podendo o valor da indemnização ser inferior ao de dois anos de renda;**

b) [...];

c) **A assegurar o realojamento temporário do arrendatário no mesmo concelho com vista a permitir a reocupação do prédio, em condições análogas às que este já detinha.**

5 – [...].

6 - A indemnização devida pela denúncia deve ser paga no **mês seguinte ao trânsito em julgado da decisão que a determine.**

7 - **Salvo caso de força maior**, o não cumprimento do disposto no n.º 3, bem como o não início da obra no prazo de seis meses, **torna o senhorio responsável por todas as despesas e demais**



**PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS**  
Grupo Parlamentar

**danos, patrimoniais e não patrimoniais, ocasionados ao arrendatário, não podendo o valor da indemnização ser inferior ao de dois anos de renda, e confere ao arrendatário o direito à reocupação do locado.**

**8 - Da denúncia pelo senhorio não pode resultar uma duração total do contrato inferior a cinco anos.**

9 - [...].»

Assembleia da República, 12 de Abril de 2012

Os Deputados

Paulo Sá

Paula Santos

**Nota Justificativa:** Alteram-se os prazos propostos e o montante indemnizatório, conservando a lógica da legislação atual, garantindo a estabilidade da relação bilateral existente na lei vigente, recupera-se a lógica de dirimir em juízo as relações controvertidas em torno de um direito fundamental e, pelas mesmas razões, mantem-se o direito do inquilino a regressar ao locado se o senhorio não lhe der a utilização invocada.



PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS  
Grupo Parlamentar

Proposta de Lei n.º 38/XII/1.ª

Proposta de Alteração

Artigo 2.º

[...]

«Artigo 1106.º

[...]

1 – [...]:

a) [...];

b) Pessoa que com ele vivesse em união de facto há mais de **um ano**;

c) Pessoa que com ele **residisse** em economia comum há mais de **um ano**.

2 - [...].

3 - [...].

4 – **[Eliminar]**.

5 - [...].»

Assembleia da República, 12 de Abril de 2012

Os Deputados

Paulo Sá

Paula Santos

**Nota Justificativa:** Recupera-se o prazo previsto na legislação em vigor atenta a *dignitas* do direito subjacente e, por outro lado, a versatilidade da vida social num contexto socioeconómico extremamente complexo, eliminando-se o nº 4 posto que a comunidade de vida e economia comum traduzem-se numa complexidade de relações sociais e num património imaterial que deve prevalecer para lá do óbito do titular do direito.



**PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS**  
Grupo Parlamentar

**Proposta de Lei n.º 38/XII/1.ª**

**Proposta de Alteração**

**Artigo 2.º**

[...]

**«Artigo 1110.º**

[...]

1 - [...].

2 - Na falta de estipulação, o contrato considera-se celebrado com prazo certo, pelo período de **10** anos, não podendo o arrendatário denunciá-lo com antecedência inferior a um ano.»

Assembleia da República, 12 de Abril de 2012

Os Deputados,

Paulo Sá

Paula Santos

**Nota Justificativa:** A centralidade do aviamento e da clientela para o estabelecimento, qualquer que seja a dimensão das pessoas coletivas ou singulares a que se reporta exigem que poderosas razões de estabilidade se imponham na duração mínima dos contratos não habitacionais quando as partes, por legítimas razões que lhes assistem, entenderam não fixar qualquer prazo.





**PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS**  
Grupo Parlamentar

**Proposta de Lei nº 38/XII/1.ª**

**Proposta de Alteração**

**Artigo 3.º**

**Alteração ao Código de Processo Civil**

Os artigos **222.º**, **930.º-B**, **930.º-C** e 930.º-D do Código de Processo Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 44 129, de 28 de Dezembro de 1961, e alterado pelo Decreto-Lei n.º 47 690, de 11 de Maio de 1967, pela Lei n.º 2 140, de 14 de Março de 1969, pelo Decreto-Lei n.º 323/70, de 11 de Julho, pela Portaria n.º 439/74, de 10 de Julho, pelos Decretos-Leis n.ºs 261/75, de 27 de Maio, 165/76, de 1 de Março, 201/76, de 19 de Março, 366/76, de 15 de Maio, 605/76, de 24 de Julho, 738/76, de 16 de Outubro, 368/77, de 3 de Setembro, e 533/77, de 30 de Dezembro, pela Lei n.º 21/78, de 3 de Maio, pelos Decretos-Leis n.ºs 513-X/79, de 27 de Dezembro, 207/80, de 1 de Julho, 457/80, de 10 de Outubro, 224/82, de 8 de Junho, e 400/82, de 23 de Setembro, pela Lei n.º 3/83, de 26 de Fevereiro, pelos Decretos-Leis n.ºs 128/83, de 12 de Março, 242/85, de 9 de Julho, 381-A/85, de 28 de Setembro, e 177/86, de 2 de Julho, pela Lei n.º 31/86, de 29 de Agosto, pelos Decretos-Leis n.ºs 92/88, de 17 de Março, 321-B/90, de 15 de Outubro, 211/91, de 14 de Junho, 132/93, de 23 de Abril, 227/94, de 8 de Setembro, 39/95, de 15 de Fevereiro, 329-A/95, de 12 de Dezembro, pela Lei n.º 6/96, de 29 de Fevereiro, pelos Decretos-Leis n.ºs 180/96, de 25 de Setembro, 125/98, de 12 de Maio, 269/98, de 1 de Setembro, e 315/98, de 20 de Outubro, pela Lei n.º 3/99, de 13 de Janeiro, pelos Decretos-Leis n.ºs 375-A/99, de 20 de Setembro, e 183/2000, de 10 de Agosto, pela Lei n.º 30-D/2000, de 20 de Dezembro, pelos Decretos-Leis n.ºs 272/2001, de 13 de Outubro, e 323/2001, de 17 de Dezembro, pela Lei n.º 13/2002, de 19 de Fevereiro, pelos Decretos-Leis n.ºs 38/2003, de 8 de Março, 199/2003, de 10 de Setembro, 324/2003, de 27 de Dezembro, e 53/2004, de 18 de Março, pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, pelo Decreto-Lei n.º 76-A/2006, de 29 de Março, pelas Leis n.ºs 14/2006, de 26 de Abril, e 53-A/2006, de 29 de Dezembro, pelos Decretos-Leis n.ºs 8/2007, de 17 de Janeiro, 303/2007, de 24 de Agosto, 34/2008, de 26 de Fevereiro, e 116/2008, de 4 de Julho, pelas Leis n.ºs 52/2008, de 28 de Agosto, e 61/2008, de 31 de Outubro, pelo Decreto-Lei n.º 226/2008, de 20 de Novembro, pela Lei n.º 29/2009, de 29 de Junho, pelo Decreto-Lei n.º 52/2011, de 13 de Abril, e pela Lei n.º 63/2011, de 14 de Dezembro, passam a ter a seguinte redação:



**PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS**  
Grupo Parlamentar

Assembleia da República, 12 de Abril de 2012

Os Deputados,

Paulo Sá

Paula Santos

**Nota Justificativa:** Assumindo a vinculação do diploma à axiologia constitucional, orbitando no círculo de um Direito Fundamental (à habitação), eliminada a referência ao procedimento especial de despejo, afastando-se os argumentos da demora excessiva da litigância em tribunal, do acréscimo dos processos com que os tribunais são sobrecarregados vistos enquanto critério decisivo na solução apontada para a desjudicialização nesta matéria, recuperam-se da legislação em vigor todas as normas do direito adjetivo que, alteradas pela proposta *sub judice*, asseguram uma maior proteção deste direito.



**PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS**  
Grupo Parlamentar

**Proposta de Lei nº 38/XII/1.ª**

**Proposta de Alteração**

**Artigo 3.º**

[...]

**«Artigo 222.º**

[...]

[...]

1.ª [...];

2.ª [...];

**3.ª Ações de processo sumaríssimo, ações especiais para cumprimento de obrigações pecuniárias emergentes de contratos;**

4.ª [...];

5.ª [...];

6.ª [...];

7.ª [...];

8.ª [...];

9.ª [...];

10.ª [...].»

Assembleia da República, 12 de Abril de 2012

Os Deputados

Paulo Sá

Paula Santos

**Nota Justificativa:** Elimina-se a referência ao procedimento especial de despejo, reforçando o entendimento de que as relações materiais controvertidas em torno de um Direito Fundamental (à habitação), com sede constitucional, devem ser o critério decisivo que afasta a solução apontada para a desjudicialização nesta matéria, garantindo uma intervenção judicial, que sirva como elemento fixador daquilo que é o justo equilíbrio entre os interesses em causa.



**PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS**  
Grupo Parlamentar

**Proposta de Lei nº 38/XII/1.ª**

**Proposta de Alteração**

**Artigo 3.º**

[...]

**«Artigo 930.º-B**

[...]

1 - [...]:

**a) Se for recebida a oposição à execução, deduzida numa execução que se funde em título executivo extrajudicial;**

**b) [...].**

2 - [...].

3 - [...].

4 - [...].

5 - [...].

6 - [...].»

Assembleia da República, 12 de Abril de 2012

Os Deputados

Paulo Sá

Paula Santos

**Nota Justificativa:** Repõe-se a norma já em vigor posto que não se justifica reduzir o elenco de situações que permitam a suspensão da execução; desta forma, elimina-se a alusão à revogação desta na norma revogatória.



**PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS**  
Grupo Parlamentar

**Proposta de Lei nº 38/XII/1.ª**

**Proposta de Alteração**

**Artigo 3.º**

[...]

**«Artigo 930.º-C**

[...]

1 - [...].

2 - [...]:

**a) Que a desocupação imediata do local causa ao executado um prejuízo muito superior à vantagem conferida ao exequente;**

**b) Que, tratando-se de resolução por não pagamento de rendas, a falta do mesmo se deve a carência de meios do executado, o que se presume relativamente ao beneficiário de subsídio de desemprego ou de rendimento social de inserção;**

**c) [...].**

**3 – No diferimento, decidido com base:**

**a) Na alínea a) do número anterior, pode o executado, a pedido do exequente, ser obrigado a caucionar as rendas vincendas, sob pena de perda de benefício;**

**b) Na alínea b) do número anterior, cabe ao Fundo de Socorro Social do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social indemnizar o exequente pelas rendas não pagas, acrescidas de juros de mora e ficando sub-rogado nos direitos daquele.»**

Assembleia da República, 12 de Abril de 2012

Os Deputados

Paulo Sá

Paula Santos

**Nota Justificativa:** Atenta a especificidade deste direito fundamental, compaginada com os dados do Eurostat reveladores de que o desemprego em Portugal voltou a bater um novo recorde em Janeiro deste ano (situava-se, já, nos 14,8%), acrescidos do aumento da precariedade e do agravamento das condições de vida para a esmagadora maioria dos portugueses, sendo comumente aceite que estes valores terão experimentado um agravamento desde aí, mantêm-se as normas que discriminam positivamente as situações em que os prejuízos decorrentes das desocupações sejam superiores às vantagens conferidas aos exequentes, fazendo intervir, se necessário for, o Fundo de Socorro Social do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social.



**PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS**  
Grupo Parlamentar

**Proposta de Lei nº 38/XII/1.ª**

**Proposta de Alteração**

**Artigo 4.º**

[...]

Os artigos 9.º, **10.º**, 14.º, 15.º, 25.º, 26.º, 28.º a 36.º, 50.º a 54.º, 55.º, 57.º e 58.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, passam a ter a seguinte redação:

**«Artigo 10.º**

[...]

1 - [...].

2 - [...]:

a) [...]

**b) Integrem ou constituam título executivo para despejo, nos termos do artigo 15.º, salvo nos casos de domicílio convencionado nos termos da alínea c) do n.º 7 do artigo anterior.**

3 - [...].

4 - [...].

5 - [...]:

a) [...];

b) [...].»

Assembleia da República, 12 de Abril de 2012

Os Deputados

Paulo Sá

Paula Santos

**Nota Justificativa:** Gravitando o diploma em torno de um Direito Fundamental (à habitação), com sede constitucional, elimina-se a referência ao procedimento especial de despejo, afastando os argumentos da demora excessiva da litigância em tribunal, do acréscimo dos processos com que os tribunais são sobrecarregados vistos enquanto critério decisivo na solução apontada para a desjudicialização nesta matéria. Julga-se imprescindível uma intervenção judicial, que sirva como elemento fixador daquilo que é o justo equilíbrio entre os interesses em causa.



**PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS**  
Grupo Parlamentar

**Proposta de Lei nº 38/XII/1.ª**

**Proposta de Alteração**

**Artigo 4.º**

[...]

Os artigos 9.º, 10.º, **14.º**, 15.º, 25.º, 26.º, 28.º a 36.º, 50.º a 54.º, 55.º, 57.º e 58.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, passam a ter a seguinte redação:

**«Artigo 14.º**

[...]

1 - [...].

2 - [...].

3 - [...].

4 - Se as rendas, encargos ou despesas, vencidos por um período igual ou superior a três meses, não forem pagos ou depositados, o arrendatário é notificado para, em 10 dias, proceder ao seu pagamento ou depósito e ainda da importância da indemnização devida, juntando prova aos autos, sendo, no entanto, condenado nas custas do incidente e nas despesas de levantamento do depósito, que são contadas a final.

**5 - Se, dentro daquele prazo, os montantes referidos no número anterior não forem pagos ou depositados, o senhorio pode pedir 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.»**

Assembleia da República, 12 de Abril de 2012

Os Deputados

Paulo Sá

Paula Santos

**Nota Justificativa:** Gravitando o diploma em torno de um Direito Fundamental (à habitação), com sede constitucional, elimina-se a referência ao procedimento especial de despejo, afastando os argumentos da demora excessiva da litigância em tribunal, do acréscimo dos processos com que os tribunais são sobrecarregados vistos enquanto critério decisivo na solução apontada para a desjudicialização nesta matéria. Julga-se imprescindível uma intervenção judicial, que sirva como elemento fixador daquilo que é o justo equilíbrio entre os interesses em causa. Mantém-se, igualmente, o prazo para que as rendas vencidas ou encargos ou despesas possam relevar para a constituição de título executivo para efeitos de despejo.



**PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS**  
Grupo Parlamentar

**Proposta de Lei nº 38/XII/1.ª**

**Proposta de Alteração**

**Artigo 4.º**

[...]

Os artigos 9.º, 10.º, 14.º, 15.º, 25.º, 26.º, 28.º a 36.º, 50.º a 54.º, 55.º, 57.º e 58.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, passam a ter a seguinte redação:

**«Artigo 15.º**

**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, 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 ou no n.º 1 do artigo 1098.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 dos n.ºs 3 e 4 do artigo 1098.º do Código Civil, do artigo 34.º ou do artigo 53.º, o comprovativo da comunicação da iniciativa do senhorio e o documento de resposta do arrendatário.**





**PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS**  
Grupo Parlamentar

**2 - O contrato de arrendamento é título executivo para a ação de pagamento de renda quando acompanhado do comprovativo de comunicação ao arrendatário do montante em dívida.**

**3 - [Eliminar].**

**4 - [Eliminar].**

**5 - [Eliminar].**

**6 - [Eliminar].**

**7 - [Eliminar].»**

Assembleia da República, 12 de Abril de 2012

Os Deputados

Paulo Sá

Paula Santos

**Nota Justificativa:** Gravitando o diploma em torno de um Direito Fundamental (à habitação), com sede constitucional, elimina-se a referência ao procedimento especial de despejo, afastando os argumentos da demora excessiva da litigância em tribunal, do acréscimo dos processos com que os tribunais são sobrecarregados vistos enquanto critério decisivo na solução apontada para a desjudicialização nesta matéria. Julgando-se imprescindível uma intervenção judicial, que sirva como elemento fixador daquilo que é o justo equilíbrio entre os interesses em causa, repõe-se, praticamente na íntegra, o texto em vigor.



**PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS**  
Grupo Parlamentar

**Proposta de Lei nº 38/XII/1.ª**

**Proposta de Alteração/Aditamento**

**Artigo 4.º**

[...]

Os artigos 9.º, 10.º, 14.º, 15.º, **25.º**, 26.º, 28.º a 36.º, 50.º a 54.º, 55.º, 57.º e 58.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, passam a ter a seguinte redação:

**«Artigo 25.º**

[...]

1 - A renda resultante da atualização referida no artigo anterior é arredondada para a unidade de **cêntimo** imediatamente superior.

2 - O mesmo arredondamento **aplica-se** nos demais casos de determinação da renda com recurso a fórmulas aritméticas.»

Assembleia da República, 12 de Abril de 2012

Os Deputados

Paulo Sá

Paula Santos

**Nota Justificativa:** Adita-se ao artigo 4.º uma alteração ao artigo 25.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, não alterado pela Proposta de Lei. A regra de arredondamento em vigor, conduz a um aumento de renda sempre superior à percentagem fixada pelo INE e este acréscimo vai crescendo de ano para ano. A título de exemplo, começando com uma renda de 100 euros e um coeficiente de atualização de 3,2%, ao fim de 10 anos o valor da renda será de 143 euros com a regra de arredondamento atual, enquanto com a regra de arredondamento à unidade de cêntimo superior, a renda, ao fim desses 10 anos, seria de apenas 137,08 euros.



**PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS**  
Grupo Parlamentar

**Proposta de Lei nº 38/XII/1.ª**

**Proposta de Alteração**

**Artigo 4.º**

[...]

Os artigos 9.º, 10.º, 14.º, 15.º, 25.º, **26.º**, 28.º a 36.º, 50.º a 54.º, 55.º, 57.º e 58.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, passam a ter a seguinte redação:

**«Artigo 26.º**

[...]

1 - [...].

2 - [...].

**3 - Quando não sejam denunciados por qualquer das partes, os contratos de duração limitada renovam-se automaticamente no fim do prazo pelo qual foram celebrados, pelo período de três anos, se outro superior não tiver sido previsto, sendo a primeira renovação pelo período de cinco anos no caso de arrendamento para fim não habitacional.**

4 - [...]:

*a)* Continua a aplicar-se o **artigo 107.º do RAU**;

*b)* O montante previsto no n.º 1 do artigo 1102.º do Código Civil não pode ser inferior a **um ano** de renda calculada de acordo com os critérios previstos nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 35.º;

*c)* **Não se aplica a alínea c) do artigo 1101.º do Código Civil.**

5 - [...].

6 - [...].»

Assembleia da República, 12 de Abril de 2012

Os Deputados

Paulo Sá

Paula Santos

**Nota Justificativa:** Recuperam-se da Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro, o artigo 107º do RAU, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 329-B/2000 de 22 de Dezembro, relativamente à situação dos arrendatários com 65 anos ou mais e quanto aos prazos, por forma a permitir que no contexto socioeconómico atual se mantenham prazos de renovação automática mais suscetíveis de garantir a efetiva estabilidade dos agregados familiares. Pelas mesmas razões se afasta a possibilidade do senhorio poder denunciar o contrato de duração indeterminada, mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a cinco anos sobre a data em que pretenda a cessação.



**PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS**  
Grupo Parlamentar

**Proposta de Lei nº 38/XII/1.ª**

**Proposta de Alteração**

**Artigo 4.º**

[...]

Os artigos 9.º, 10.º, 14.º, 15.º, 25.º, 26.º, **28.º**, 29.º a 36.º, 50.º a 54.º, 55.º, 57.º e 58.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, passam a ter a seguinte redação:

**«Artigo 28.º**

[...]

1 - [...].

2 - [...].

3 - Em relação aos arrendamentos para fins não habitacionais, a antecedência a que se refere a alínea *c*) do artigo 1101.º do Código Civil é elevada para **dez** anos, quando:

*a*) [...];

*b*) [...].

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, **mediante acordo e em alternativa:**

***a*) A garantir o realojamento do arrendatário no mesmo concelho, em condições análogas às que este já detinha;**

***b*) A assegurar o realojamento temporário do arrendatário no mesmo concelho com vista a permitir a reocupação do prédio, em condições análogas às que este já detinha.**

5 - **No caso do número anterior, na falta de acordo entre as partes, aplica-se o disposto na alínea *b*).»**

Assembleia da República, 12 de Abril de 2012

Os Deputados

Paulo Sá

Paula Santos

**Nota Justificativa:** A centralidade do direito ao arrendamento para a estabilidade social e profissional da generalidade dos cidadãos ganha particular acuidade no caso dos portadores de elevado grau de deficiência e dos cidadãos com idade igual ou superior a 65 anos pelo que se recuperam as disposições da lei vigente que discriminam positivamente estes arrendatários. A centralidade do aviamento e da clientela para o estabelecimento, qualquer que seja a dimensão das pessoas coletivas ou singulares a que se reporta, exigem que por razões de estabilidade se prescrevam prazos de antecedência mínima adequados e proporcionais para o arrendamento não habitacional.



**PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS**  
Grupo Parlamentar

**Proposta de Lei nº 38/XII/1.ª**

**Proposta de Alteração**

**Artigo 4.º**

[...]

Os artigos 9.º, 10.º, 14.º, 15.º, 25.º, 26.º, 28.º, 29.º, **30.º**, 31.º a 36.º, 50.º, 51.º, 52.º a 54.º, 55.º, 57.º e 58.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, passam a ter a seguinte redação:

**«Artigo 30.º**

[...]

[...].

- a) [...];
- b) O valor do locado, avaliado nos termos do artº 38º e seguintes do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), **constante da caderneta predial urbana;**
- c) **Cópia da caderneta predial urbana.»**

Assembleia da República, 12 de Abril de 2012

Os Deputados

Paulo Sá

Paula Santos

**Nota Justificativa:** Deve ficar bem claro que o valor patrimonial usado para o cálculo da renda deve ser o constante da caderneta predial.



**PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS**  
Grupo Parlamentar

**Proposta de Lei nº 38/XII/1.ª**

**Proposta de Alteração**

**Artigo 4.º**

[...]

Os artigos 9.º, 10.º, 14.º, 15.º, 25.º, 26.º, 28.º a 32.º, **33.º**, 34.º a 36.º, 50.º a 54.º, 55.º, 57.º e 58.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, passam a ter a seguinte redação:

**«Artigo 33.º**

[...]

1 - [...].

2 - [...].

3 - [...].

4 - [...]:

a) [...];

b) [...].

5 - [...]:

a) [...];

b) [...].

6 - [...].

7 - [...].

8 - [...].

9 – A indemnização prevista na alínea *a)* do n.º 5 e no n.º 6 é paga **do seguinte modo:**

**a) 50% com a comunicação do senhorio ao arrendatário onde dá conhecimento da não aceitação do valor proposto pelo arrendatário;**

**b) restantes 50% no momento da entrega do locado ao senhorio.**

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.»

Assembleia da República, 12 de Abril de 2012

Os Deputados

Paulo Sá

Paula Santos

**Nota Justificativa:** O pagamento da indemnização deve ser faseada, seja para tornar firme a não aceitação da proposta, seja para evitar situações em que o senhorio, chegado ao momento da entrega do locado, decida não entregar ao arrendatário a indemnização, criando-lhe uma situação difícil por haver assumido encargos e despesas contando com essa indemnização. No caso de denúncia por parte do senhorio, o arrendatário não deve ser obrigado a pagar uma renda superior à vigente.



PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS  
Grupo Parlamentar

Proposta de Lei n.º 38/XII/1.ª

**Proposta de Alteração**

**Artigo 4.º**

[...]

Os artigos 9.º, 10.º, 14.º, 15.º, 25.º, 26.º, 28.º a 34.º, **35.º**, 36.º, 50.º a 54.º, 55.º, 57.º e 58.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, passam a ter a seguinte redação:

**«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.

2 - **Na falta de acordo entre as partes para que o contrato fique submetido ao NRAU**, a renda pode ser atualizada nos seguintes termos:

- a) O valor atualizado da renda tem como limite máximo o valor anual correspondente a **4%** do valor do locado;
- b) [...];
- c) O valor atualizado da renda corresponde, até à aprovação dos mecanismos de proteção e compensação social, **a um máximo de 5% x (RABC/RMNA) do RABC do agregado familiar, com o limite previsto na alínea a).**

*i) [Eliminar];*

*ii) [Eliminar].*

3 - A atualização a que se refere o número anterior é feita de forma faseada ao longo dos anos, com aumentos anuais máximos de 10%.

4 - Se o valor da renda apurado nos termos do n.º 2 for inferior ao valor que resultaria da atualização anual prevista no n.º 1 do artigo 24.º, é este o aplicável.

5 - Quando for atualizada, a renda é devida no 1.º dia do segundo mês seguinte ao da receção, pelo arrendatário, da comunicação com o respetivo valor.



**PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS**  
Grupo Parlamentar

**6 - Sem prejuízo do disposto no número seguinte, o valor atualizado da renda, corresponde ao valor da primeira renda devida.**

**7 - Com a comunicação de atualização da renda, o senhorio pode solicitar ao arrendatário que faça prova de se encontrar a coberto da circunstância invocada neste artigo, sob pena de não poder prevalecer-se dela.»**

Assembleia da República, 12 de Abril de 2012

Os Deputados

Paulo Sá

Paula Santos

**Nota Justificativa:** O n.º 1 é alterado de modo a que a transição para o NRAU só ocorra de acordo entre as partes. A alínea a) do n.º 2 é alterada substituindo o valor 1/15 proposto pelo Governo por 1/25, ou seja, 4%. A alínea c) é alterada de modo que a renda não seja superior a um valor que é uma função contínua do RABC do agregado familiar:  $5\% \times (\text{RABC}/\text{RMNA})$ . Se  $\text{RABC} = 5 \text{ RMNA}$ , então a renda terá o valor máximo de 25% do RABC. Se  $\text{RABC} = 2 \text{ RMNA}$ , então a renda será, no máximo, 10% do RABC. Acrescenta-se um novo n.º 3 para garantir que a atualização anual da renda seja faseada. O n.º 7 da proposta do Governo, que permitiria promover a transição para o NRAU ao fim de 5 anos, é retirado, garantindo a centralidade do direito à habitação num contexto socioeconómico extremamente gravoso para a maioria das famílias portuguesas.





PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS  
Grupo Parlamentar

**Proposta de Lei n.º 38/XII/1.ª**

**Proposta de Alteração**

**Artigo 4.º**

[...]

Os artigos 9.º, 10.º, 14.º, 15.º, 25.º, 26.º, 28.º a 35.º, **36.º**, 50.º a 54.º, 55.º, 57.º e 58.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, passam a ter a seguinte redação:

**«Artigo 36.º**

[...]

1 - [...].

2 - [...].

3 - [...].

4 - [...].

5 - [...].

6 - [...].

7 - [...]:

a) O valor da renda é apurado nos termos dos n.ºs 2 a 4 do artigo anterior;

b) **[Eliminar]**;

c) É aplicável o disposto no n.º 7 do artigo anterior.

8 - [...].

9 - **[Eliminar]**.

10 - **[Eliminar]**.»

Assembleia da República, 12 de Abril de 2012

Os Deputados

Paulo Sá

Paula Santos

**Nota Justificativa:** Atenta a *dignitas* do direito subjacente, garante-se aos inquilinos de 65 anos ou mais e aos cidadãos portadores de deficiência com grau de incapacidade superior a 60 % que a transição para o NRAU só ocorra por acordo entre as partes. Eliminam-se a alínea b) do n.º 7 e o n.º 9, que fazem referência aos cinco anos, findo os quais o valor da renda podia ser livremente atualizado, garantindo a estabilidade do direito à habitação, preocupação que subjaz, igualmente, à remissão para o artigo 35.º.



**PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS**  
Grupo Parlamentar

**Proposta de Lei nº 38/XII/1.ª**

**Proposta de Alteração**

**Artigo 4.º**

[...]

Os artigos 9.º, 10.º, 14.º, 15.º, 25.º, 26.º, 28.º a 36.º, **50.º**, 51.º a 54.º, 55.º, 57.º e 58.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, passam a ter a seguinte redação:

**«Artigo 50.º**

[...]

[...].

- a) [...];
- b) O valor do locado, avaliado nos termos do artº 38º e seguintes do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), **constante da caderneta predial urbana;**
- c) **Cópia da caderneta predial urbana.»**

Assembleia da República, 12 de Abril de 2012

Os Deputados

Paulo Sá

Paula Santos

**Nota Justificativa:** Deve ficar bem claro que o valor patrimonial usado para o cálculo da renda deve ser o constante da caderneta predial.



PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS  
Grupo Parlamentar

Proposta de Lei nº 38/XII/1.<sup>a</sup>

**Proposta de Alteração**

**Artigo 4.º**

[...]

Os artigos 9.º, 10.º, 14.º, 15.º, 25.º, 26.º, 28.º a 36.º, 50.º, **51.º**, 52.º a 54.º, 55.º, 57.º e 58.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, passam a ter a seguinte redação:

**«Artigo 51.º**

[...]

1 - [...].

2 - [...].

3 - [...].

*a)* [...];

*b)* [...];

*c)* [...];

*d)* [...].

4 - Se for caso disso, o arrendatário deve ainda, na sua resposta, invocar que existe no locado um estabelecimento comercial aberto ao público e que é uma microentidade, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 54.º, **ou que existe no locado uma instituição sem fim lucrativo ao serviço das famílias, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 55.º.**

5 - [...]:

*a)* Total do balanço: **€ 2.000.000;**

*b)* Volume de negócios líquido: **€ 2.000.000;**

*c)* Número médio de empregados durante o exercício: **dez.**

**6 - Instituições sem fim lucrativo ao serviço das famílias, tal como definidas no Regulamento (CE) n.º 2223/96 do Conselho, de 25 de junho de 1996, incluem sindicatos, associações profissionais ou científicas, associações de consumidores, partidos políticos, igrejas ou associações religiosas, clubes sociais, culturais, recreativos e desportivos, e associações de**



**PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS**  
Grupo Parlamentar

**beneficência ou de assistência financiadas através de transferências voluntárias de outras unidades institucionais, em dinheiro ou em espécie.**

7 - [anterior n.º 6].

8 – [anterior nº 7].»

Assembleia da República, 12 de Abril de 2012

Os Deputados

Paulo Sá

Paula Santos

**Nota Justificativa:** Concretizam-se e precisam-se, no nº 5, com base no Regulamento (CE) nº 2223/96 do Conselho, de 25 de Junho de 1996, os conceitos de entidades ou instituições que ao abrigo do presente artigo devem ser discriminadas positivamente, atenta a sua relevância social, associando-lhes outras por razões de óbvia sistemática.



PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS  
Grupo Parlamentar

Proposta de Lei nº 38/XII/1.<sup>a</sup>

**Proposta de Alteração**

**Artigo 4.º**

[...]

Os artigos 9.º, 10.º, 14.º, 15.º, 25.º, 26.º, 28.º a 36.º, 50.º a 53.º, **54.º**, 57.º e 58.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, passam a ter a seguinte redação:

**«Artigo 54.º**

[...]

1 - Caso o arrendatário invoque e comprove que existe no locado um estabelecimento comercial aberto ao público e que é uma microentidade, o contrato só fica submetido ao NRAU mediante acordo entre as partes.

2 - **Na falta de acordo entre as partes para que o contrato fique submetido ao NRAU**, 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 - **A atualização a que se refere o número anterior é feita de forma faseada ao longo dos anos, com aumentos anuais máximos de 10%.**

4 - **Se o valor da renda apurado nos termos do n.º 2 for inferior ao valor que resultaria da atualização anual prevista no n.º 1 do artigo 24.º, é este o aplicável.**

5 - **Quando for atualizada, a renda é devida no 1.º dia do segundo mês seguinte ao da receção, pelo arrendatário, da comunicação com o respetivo valor.**

6 - **Com a comunicação de atualização da renda, o senhorio pode solicitar ao arrendatário que faça prova de se encontrar a coberto da circunstância invocada neste artigo, sob pena de não poder prevalecer-se dela.»**

Assembleia da República, 12 de Abril de 2012

Os Deputados

Paulo Sá

Paula Santos

**Nota Justificativa:** Aplica-se aqui, com as devidas adaptações, o disposto no artigo 35.º, assegurando-se a estabilidade do funcionamento das microentidades e dos estabelecimentos comerciais em geral, eliminando-se a referência aos 5 anos findo os quais o valor da renda podia ser livremente atualizado, garantindo a estabilidade do direito ao arrendamento, desiderato que também se prossegue garantindo o faseamento das atualizações que tiverem de ocorrer.



**PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS**  
Grupo Parlamentar

**Proposta de Lei n.º 38/XII/1.ª**

**Proposta de Alteração**

**Artigo 4.º**

[...]

Os artigos 9.º, 10.º, 14.º, 15.º, 25.º, 26.º, 28.º a 36.º, 50.º a 54.º, **55.º**, 57.º e 58.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, passam a ter a seguinte redação:

**«Artigo 55.º**

**Instituição sem fim lucrativo ao serviço das famílias**

- 1 - Caso o arrendatário invoque e comprove que existe no locado uma instituição sem fim lucrativo ao serviço das famílias, o contrato só fica submetido ao NRAU mediante acordo entre as partes.**
- 2 - Na falta de acordo entre as partes para que o contrato fique submetido ao NRAU, 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 - A atualização a que se refere o número anterior é feita de forma faseada ao longo dos anos, com aumentos anuais máximos de 10%.**
- 4 - Se o valor da renda apurado nos termos do n.º 2 for inferior ao valor que resultaria da atualização anual prevista no n.º 1 do artigo 24.º, é este o aplicável.**
- 5 - Quando for atualizada, a renda é devida no 1.º dia do segundo mês seguinte ao da receção, pelo arrendatário, da comunicação com o respetivo valor.**
- 6 - Com a comunicação de atualização da renda, o senhorio pode solicitar ao arrendatário que faça prova de se encontrar a coberto da circunstância invocada neste artigo, sob pena de não poder prevalecer-se dela.»**

Assembleia da República, 12 de Abril de 2012

Os Deputados

Paulo Sá

Paula Santos

**Nota Justificativa:** O n.º 1 é alterado de modo a que a transição para o NRAU só ocorra por acordo entre as partes, indo ao encontro da sua vontade. Altera-se o valor de atualização da renda adaptando a redação às alterações propostas para o 35º, de substituição do valor 1/15 proposto por 1/25, ou seja, 4%, mais de acordo com a situação socioeconómica que o país experimenta, assegurando-se a estabilidade do funcionamento de entidades que intervêm na área social, desiderato que também se prossegue garantindo o faseamento das atualizações que tiverem de ocorrer.



**PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS**  
Grupo Parlamentar

**Proposta de Lei nº 38/XII/1.ª**

**Proposta de Alteração**

**Artigo 4.º**

[...]

Os artigos 9.º, 10.º, 14.º, 15.º, 25.º, 26.º, 28.º a 36.º, 50.º a 54.º, a 55.º, **57.º** e 58.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, passam a ter a seguinte redação:

**«Artigo 57.º**

[...]

1 - [...]:

a) [...];

b) Pessoa que com ele vivesse em união de facto, com residência no locado;

c) Ascendente que com ele convivesse há mais de um ano;

d) [...];

e) Filho ou enteado **maior de idade**, que com ele convivesse há mais de um ano, portador de deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%.

2 - [...].

**3 - Quando ao arrendatário sobreviva mais de um ascendente, há transmissão por morte entre eles.**

**4 - A transmissão a favor dos filhos ou enteados do primitivo arrendatário, nos termos dos números anteriores, verifica-se ainda por morte daquele a quem tenha sido transmitido o direito ao arrendamento nos termos das alíneas a), b) e c) do n.º 1 ou nos termos do número anterior.**

**5 - [Eliminar].**

**6 - [Eliminar].»**

Assembleia da República, 12 de Abril de 2012

Os Deputados

Paulo Sá

Paula Santos

**Nota Justificativa:** Repõe-se o artigo 57.º tal como está na lei em vigor, afastando-se uma intromissão abusiva nas relações afetivas e na intimidade pessoal, inócua para a relação material sujeita a modificação e adapta-se à transmissão para ascendente à realidade da esperança de vida atual. Afasta-se, igualmente, a submissão do contrato ao NRAU das situações de transmissão, posto que não se trata de uma novação mas de uma efetiva transmissão de contrato pré existente.



**PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS**  
Grupo Parlamentar

**Proposta de Lei nº 38/XII/1.ª**

**Proposta de Alteração**

**Artigo 4.º**

[...]

Os artigos 9.º, 10.º, 14.º, 15.º, 25.º, 26.º, 28.º a 36.º, 50.º a 54.º, 55.º, 57.º e **58.º** da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, passam a ter a seguinte redação:

**«Artigo 58.º**

[...]

1 - O arrendamento para fins não habitacionais termina com a morte do arrendatário, salvo existindo sucessor que, há mais de três anos, explore, em comum com o arrendatário primitivo, estabelecimento a funcionar no local.

2 – [...].»

Assembleia da República, 12 de Abril de 2012

Os Deputados

Paulo Sá

Paula Santos

**Nota Justificativa:** Repõe-se o artigo 58.º tal como está na lei em vigor, porquanto tendo ocorrido transmissão do arrendamento ocorreu mera alteração subjetiva deste, mantendo-se o objeto e a possibilidade legal, até pela natureza do arrendamento, de ocorrerem novas transmissões. Afasta-se, igualmente, a exorbitante exigência de que o arrendamento deva ser transmitido para quem, para além de reunir as exigências legais para a sucessão, tenha que reunir as de explorador do estabelecimento e, cumulativamente, as de nele trabalhar.





**PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS**  
Grupo Parlamentar

**Proposta de Lei nº 38/XII/1.ª**

**Proposta de Eliminação**

**Artigo 5.º**

[...]

**[Eliminar].**

Assembleia da República, 12 de Abril de 2012

Os Deputados

Paulo Sá

Paula Santos

**Nota Justificativa:** Com a proposta de eliminação do artigo 5.º desta Proposta de Lei, propomos a eliminação das normas que aditariam os artigos 14.º-A e 15.º-A a 15.º-T da Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro, mantendo o que se considera a imprescindível intervenção judicial para todos os casos em que esteja em crise a relação material controvertida, posto que se trata de um Direito Fundamental (à habitação) consagrado constitucionalmente.



**PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS**  
Grupo Parlamentar

**Proposta de Lei nº 38/XII/1.ª**

**Proposta de Eliminação**

**Artigo 6º**

[...]

1 - **[Eliminar].**

2 - [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...].

Assembleia da República, 12 de Abril de 2012

Os Deputados

Paulo Sá

Paula Santos

**Nota Justificativa:** Propõe-se a eliminação da sistematização proposta para a secção III do capítulo II, do título I, posto que as alterações sugeridas assentam no pressuposto de um procedimento especial de despejo que se rejeita, considerando-se a imprescindível intervenção judicial para todos os casos em que esteja em crise a relação material controvertida, no contexto de um Direito Fundamental (à habitação) consagrado constitucionalmente.



**PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS**  
Grupo Parlamentar

**Proposta de Lei nº 38/XII/1.ª**

**Proposta de Alteração**

**Artigo 11.º**

[...]

[...].

- a) O n.º 3 do artigo 1095.º;
- b) O n.º 5 do artigo 930.º-D do Código de Processo Civil;
- c) O n.º 6 do artigo 26.º e os artigos 37.º a 49.º e 56.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, sem prejuízo do disposto no artigo 9.

Assembleia da República, 12 de Abril de 2012

Os Deputados

Paulo Sá

Paula Santos

**Nota Justificativa:** Mantêm-se normativos do Código Civil e do Código de Processo Civil, por forma a permitir que no contexto socioeconómico atual se mantenham prazos e previsões normativas mais suscetíveis de garantir a efetiva estabilidade dos agregados familiares.



**PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS**  
Grupo Parlamentar

**Proposta de Lei nº 38/XII/1.ª**

**Proposta de Alteração**

**Artigo 13.º**

[...]

1 - [...].

2 - Os artigos 30.º a 36.º e 50.º a 55.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, na redação conferida pela presente lei, entram em vigor em 1 de Janeiro de 2013.

Assembleia da República, 12 de Abril de 2012

Os Deputados

Paulo Sá

Paula Santos

**Nota Justificativa:** O artigo 55.º, relativo às instituições sem fins lucrativos ao serviço das famílias, também deve entrar em vigor apenas no dia 1 de janeiro de 2013.