



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º 2/2020 PROPOSTA N.º 2/2020/DOM/DIHAB
Realizada em 22/01/2020 DELIBERAÇÃO N.º 23/2020
ASSUNTO: **Contratos de Arrendamento Apoiado – Alteração de valor de indemnização, por mora do locatário**

A Lei nº 13/2019 de 12 de fevereiro procede à alteração do número 1 do artigo 1041.º, do Código Civil, nos seguintes termos:

“1-Constituindo-se o locatário em mora, o locador tem 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”.

E o número 7 do mesmo artigo refere que:

“7-Em contratos, sujeitos ao regime do arrendamento apoiado, o senhorio pode, no âmbito do 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.”

Face ao exposto, surge necessidade de nos contratos de arrendamento apoiado, por mora do locatário, aplicar o valor de 20% de indemnização, nas dívidas constituídas após a entrada em vigor da Lei supra referida.

Propõe-se assim, que a Câmara Municipal aprove a aplicação do valor de 20% de mora quando a renda não for paga após os 15 dias seguintes ao dia 8 de cada mês. Entre o dia 8 e os 15 dias seguintes mantém-se a mora de 15% do valor da renda.

Face ao exposto, é assim alterada a alínea b), da cláusula IV do contrato de arrendamento apoiado, em todos os contratos celebrados até à presente data e nos contratos a celebrar futuramente.

Esta proposta deverá ter efeitos no mês imediatamente seguinte à sua aprovação e será aplicada às dívidas de rendas reportados a esse mês e futuras.

Mais se propõe que a parte da ata referente a esta deliberação seja aprovada em minuta, para imediata produção de efeitos, nos termos do n.º 3 e nº 4 do artigo 57.º, da Lei nº 75/2013 de 12 de setembro.

Anexo: Contrato de Arrendamento e a Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro.

O TÉCNICO

Teresa Augusto

A CHEFE DE DIVISÃO

Carapaloz

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

O PROPONENTE

Carvalho

APROVADA / REJEITADA por : _____ Votos Contra; _____ Abstenções; 11 Votos a Favor.

Aprovada em minuta, para efeitos do disposto no n.º 3 do art.º 57 da lei 75/13, de 12 de setembro

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ACTA

[Assinatura]

O PRESIDENTE DA CÂMARA

M.ª Doris Feir



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

CONTRATO DE ARRENDAMENTO APOIADO

Entre:

1.º O **MUNICÍPIO DE SETÚBAL**, pessoa coletiva de direito público, com sede em Setúbal, na Praça de Bocage, pessoa coletiva n.º 501294104, representado pelo Senhor Vereador Carlos Alberto Mendonça Rabaçal, com competência delegada pelo Despacho n.º 195/2017/GAP de 20 de outubro, adiante designado por **PRIMEIRO OUTORGANTE**;

2.º , contribuinte fiscal n.º , cartão do cidadão n.º , residente no fogo objeto do presente contrato, adiante designado por **SEGUNDO OUTORGANTE**;

FOI AJUSTADO E RECIPROCAMENTE ACEITE O CONTRATO DE ARRENDAMENTO CONSTANTE DAS CLÁUSULAS SEGUINTE:

I

(Objeto do contrato)

1. O Primeiro Outorgante, na qualidade de legítimo proprietário, arrenda o fogo municipal com tipologia T sito na , inscrito na matriz predial urbana da freguesia de São Sebastião sob o artigo da referida freguesia, sob o regime de arrendamento apoiado.

2. O imóvel arrendado ao Segundo Outorgante, destina-se exclusivamente ao uso habitacional da arrendatária e seu agregado familiar composto pelos seguintes elementos:

II

(Prazo do contrato)

1. O prazo de duração do contrato de arrendamento é de 10 anos, com início em , findo o qual considera-se automaticamente renovado, por igual período.

III

(Renda)

1. O regime da renda em vigor é o regime de arrendamento apoiado, estabelecido pela Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2016 de 24 de agosto e demais legislação em vigor.

2. O valor da renda inicial é de €. O valor real da renda do fogo, sem o apoio, seria no valor de €, à data atual.

3. O valor da renda, em regime de arrendamento apoiado, é determinado pela aplicação da taxa de esforço ao rendimento mensal corrigido do agregado familiar do inquilino, sendo a taxa de esforço (T) o valor, arredondado à milésima, que resulta da aplicação da seguinte fórmula:

$$T = 0,067 \times (RMC/IAS)$$

em que:

T= Taxa de esforço;

RMC= rendimento mensal corrigido do agregado familiar;

IAS= Indexante dos apoios sociais.

4

4. A renda vence-se no primeiro dia útil do mês a que respeita, devendo ser paga até dia 8 desse mês, por uma das seguintes vias: Posto de Atendimento e Tesouraria deste Município, transferência bancária através da Caixa Geral de Depósitos ou Multibanco.

IV

(Mora do arrendatário)

1. Ultrapassado o prazo de pagamento referido no n.º 4 do artigo anterior, sem que o mesmo o tenha feito, constituindo-se o arrendatário em mora e a Câmara Municipal tem o direito de exigir:

a) O valor da renda acrescido de 15% sobre respetivo montante, se a renda for paga nos 15 dias seguintes;

b) Decorrido este prazo, fica o arrendatário obrigado a pagar, além da renda, uma indemnização igual a 50% do valor da mesma;

2. O incumprimento do estabelecido no número anterior, correspondente a mora igual ou superior a 2 meses de atraso no pagamento da renda, confere ao Município de Setúbal, o direito à resolução do contrato de arrendamento, sem prejuízo da cobrança das rendas vencidas, vincendas e da respetiva indemnização.

V

(Atualização e Revisão da Renda)

1. A renda pode ser atualizada anualmente, de acordo com os coeficientes de atualização vigentes, nos termos do n.º 2 do artigo 1077.º do Código Civil.

2. Há lugar à revisão da renda a pedido do arrendatário, nas seguintes situações:

a) Alteração na composição ou nos rendimentos do agregado familiar, situação que deve ser comunicada ao senhorio no prazo máximo de 30 dias a contar da data da ocorrência;

b) Aplicação da correção, em casos de superveniência das situações de incapacidade igual ou superior a 60% ou de idade igual ou superior a 65 anos, relativas a qualquer elemento do agregado familiar.

3. A revisão da renda por iniciativa do senhorio com os fundamentos do número anterior pode ocorrer a todo o tempo.

4. A reavaliação pelo senhorio das circunstâncias que determinam o valor da renda realiza-se trienalmente, em função do rendimento mensal corrigido do agregado familiar.

5. A renda, atualizada e revista, é devida no segundo mês subsequente à data da receção, pelo arrendatário, da comunicação do senhorio com o respetivo valor.

6. O arrendatário deve entregar à Câmara Municipal a declaração atualizada dos rendimentos e elementos de identificação do respetivo agregado familiar, bem como quaisquer outros elementos que esta solicite, no prazo máximo de 30 dias a contar da notificação.

7. Quando da revisão da renda resulte o seu aumento e as comunicações do arrendatário tenham sido realizadas fora dos prazos previstos no n.º 2 e n.º 6, a Câmara Municipal pode exigir o pagamento do montante correspondente a 1,25 vezes a diferença entre a renda paga e a renda que seria devida desde a data da alteração.

8. A falta ou insuficiência de resposta do arrendatário à comunicação referida no número 6, constitui fundamento para resolução do contrato vigente e torna exigível a desocupação e despejo imediato, sem dependência de ação judicial e entrega da habitação no prazo fixado, no prazo de 60 dias a contar da desocupação.

VI

(Uso habitacional)

1. O fogo arrendado destina-se exclusivamente à habitação permanente do arrendatário e do respetivo agregado familiar registado, constante na cláusula I, n.º 2, do presente contrato, não sendo permitido uso diverso daquele a que se destina.

2. A residência de outras pessoas não autorizadas no fogo arrendado, com exceção do crescimento natural da família, que não conste no n.º 2 da cláusula I, está dependente de prévia autorização municipal, sendo obrigatoriamente contabilizados para efeitos de fixação da renda, os rendimentos dessas pessoas, ao momento da sua atualização.

3. É proibida a hospedagem, a sublocação, total ou parcial, ou a cedência a qualquer título da habitação objeto do presente contrato de arrendamento, sob pena de resolução do mesmo pela entidade locadora.

VII

(Ausências do arrendatário)

1. O arrendatário e o seu agregado familiar, devem utilizar a habitação efetivamente para o fim contratado e em permanência, não podendo ausentar-se, por um período seguido superior a 6 meses, sob pena de ser considerado renúncia ao arrendamento, nos termos da cláusula XV.

2. Constitui exceção ao disposto no número anterior, as ausências nas situações previstas no artigo 24.º, n.º 2, da Lei n.º 32/2016 de 24 de agosto, desde que a ausência tenha sido previamente comunicada e comprovada pelo arrendatário e autorizada, por escrito, por parte da Câmara Municipal.

VIII

(Direitos do arrendatário)

1. O arrendatário tem direito à fruição e correta utilização da habitação que lhe foi atribuída e das partes comuns.

2. O arrendatário e seu agregado familiar têm direito a participar em ações que promovam a organização de moradores.

IX

(Obrigações do arrendatário)

1. São obrigações do arrendatário, sem prejuízo de outras que resultem da lei:

a) Pagar a renda;

b) Efetuar as comunicações e prestar as informações obrigatórias nos termos da lei, designadamente as relativas a impedimentos e entregar a prova trianual dos rendimentos auferidos e composição do seu agregado familiar;

c) Promover à instalação e ligação de contadores de água, gás, eletricidade e telefone, cujos encargos, assim como as despesas respeitantes a taxas ou licenças com tais serviços, bem como os respetivos consumos, são da sua total responsabilidade, devendo elaborar os respetivos contratos em seu nome;

4

- d) Conservar a habitação, incluindo todas as instalações de luz elétrica, água e gás, canalizações, esgotos e seus acessórios, manter e limpar a habitação, bem como, os espaços comuns, reparando e suportando as despesas dos estragos que sejam causados por ato ou omissão culposa do agregado familiar ou de quem frequenta a habitação, indemnizando o Município de Setúbal pelas despesas efetuadas com essa reparação;
- e) Não colocar objetos, nem utilizar para seu uso exclusivo, os espaços comuns do imóvel arrendado;
- f) Não causar barulhos que ponham em causa a tranquilidade e/ou bem-estar dos restantes moradores, respeitando as normas constantes no Regulamento Geral do Ruído;
- g) Não pôr em causa, através de ações ou comportamentos, a segurança do imóvel arrendado ou do prédio;
- h) Não violar as regras de higiene, de boa vizinhança, normas constantes do regulamento de condomínio relativo ao edificado ou outras normas definidas pelos moradores;
- i) Facultar, sempre que lhes for solicitado pela Câmara Municipal de Setúbal, o acesso ao imóvel arrendado, a fim de o examinarem, no âmbito de ações de fiscalização, vistorias ou obras e colaborar em inquéritos/estudos que os competentes serviços da Câmara Municipal possam vir a realizar;
- j) Não colocar nos terraços, varandas, ou janelas, objetos que não estejam devidamente resguardados quanto à sua queda ou que não possuam dispositivos que impeçam o eventual gotejamento, nem lançar ou arrastar detritos ou lixos sobre outras habitações, partes comuns ou via pública;
- l) No caso de existir animais domésticos na habitação, estes são sempre condicionados ao facto de não causarem quaisquer incómodos ou danos a pessoas e bens no interior do edifício, bem como, ao cumprimento do Regulamento Municipal em vigor e demais legislação aplicável;
- m) Transportar e colocar o lixo de forma devidamente acondicionada nos contentores existentes para o efeito, situados na via pública, não colocando em risco a higiene e saúde pública;
- n) Restituir o fogo arrendado, no fim do arrendamento, conservado, limpo, com todas as portas, chaves, vidros, instalações, canalizações e seus acessórios ou dispositivos de utilização sem quaisquer deteriorações, salvo as inerentes a uma prudente utilização e diligente uso, em conformidade com os fins do contrato, indemnizando a Câmara Municipal de Setúbal, de todos os prejuízos que se verificarem, nos termos da cláusula X.

X

(Danos na habitação)

Se, aquando do acesso à habitação pelo senhorio após a cessação do contrato, houver evidências de danos na habitação, de realização de obras não autorizadas ou de não realização de obras exigidas ao arrendatário nos termos da Lei ou do Contrato, o senhorio tem direito a exigir ao arrendatário, o pagamento das despesas por si efetuadas com a realização das obras necessárias para reposição da habitação nas condições iniciais, acrescidas de 25%.

XI

(Obras ou benfeitorias)

1. O arrendatário não poderá efetuar na habitação quaisquer obras, sem prévia autorização da Câmara Municipal de Setúbal.

4

2. No caso de infração do disposto no número anterior, o senhorio pode resolver o presente contrato, se após notificação para o efeito, o inquilino não repuser a habitação no seu estado anterior, sem prejuízo do arrendatário ser responsável pelas despesas necessárias àquele fim.

3. Findo o arrendamento, o inquilino não tem direito a qualquer indemnização ou compensação em relação a obras ou benfeitorias que tenha executado.

XII

(Transmissão dos direitos do arrendatário)

1. A comunicabilidade e a transmissão em vida do presente contrato de arrendamento, incidindo sobre a casa de morada de família, em caso de divórcio ou de separação judicial de pessoas e bens, são decididas por acordo dos cônjuges. Na falta de acordo, cabe ao tribunal decidir, nos termos do artigo 1105.º do Código Civil.

2. A transferência do direito ao arrendamento para o cônjuge do arrendatário, por efeito de decisão judicial, terá que ser comunicada e devidamente comprovada.

3. O arrendamento objeto do presente contrato não caduca por morte do primitivo arrendatário quando lhe sobreviva cônjuge com residência no fogo municipal ou pessoa que vivesse em união de facto há mais de 1 ano, nos termos do artigo 1106.º e artigo 1107.º do Código Civil.

4. A situação prevista nos números anteriores, deve ser comunicada à entidade locadora por escrito, com cópia dos documentos comprovativos, no prazo de 3 meses a contar da ocorrência.

5. Fora das situações previstas nos números anteriores, o contrato de arrendamento caduca, com a morte do arrendatário.

XIII

(Cessação do contrato)

O presente contrato de arrendamento cessa por acordo das partes, resolução, renúncia, caducidade ou denúncia ao abrigo das disposições constantes das cláusulas e nos termos legais aplicáveis.

XIV

(Resolução de contrato de arrendamento)

1. Constituem fundamentos de resolução do contrato de arrendamento, para além dos consignados no Código Civil e Novo Regime de Arrendamento Apoiado, Lei n.º 32/2016 de 24 de agosto, os fatos seguintes:

- a) O incumprimento por parte do arrendatário ou pelas pessoas do seu agregado familiar, de qualquer das obrigações impostas no presente contrato de arrendamento;
- b) Ser arrendatário ou proprietário de outra habitação, nos termos da alínea 2), n.º 1 do artigo 6.º da Lei n.º 32/2016 de 24 de agosto;
- c) A prestação de falsas declarações por qualquer membro do agregado familiar, de forma expressa ou por omissão, sobre os rendimentos ou sobre fatos e requisitos determinantes para o acesso ou manutenção do arrendamento;
- d) Permitir a permanência na habitação, de pessoa que não pertença ao agregado familiar, sem autorização prévia do senhorio;
- e) O incumprimento do pagamento da renda, correspondente a mora igual ou superior a dois meses;

4

- f) Ameaçar, injuriar e provocar ofensas à integridade física a funcionários da Câmara Municipal de Setúbal quando desenvolvem a sua atividade profissional, em benefício dos moradores e dos bairros.

XV

(Cessação do contrato por renúncia)

1. O não uso da habitação, por parte do arrendatário ou seu agregado familiar, por período seguido superior a seis meses a contar da data da primeira tentativa de contato pessoal, constitui renúncia ao arrendamento e determina a cessação do contrato, quando se verificarem as condições constantes no artigo 26.º da Lei n.º 32/2016 de 24 de agosto.

2. A cessação do contrato ocorre no prazo de seis meses a contar da data da primeira tentativa de contato pessoal, referida na alínea a), do n.º 2 do artigo 26.º da Lei n.º 32/2016 de 24 de agosto, e confere ao senhorio o direito de tomar posse do locado, e de considerar abandonados a seu favor os móveis nele existentes se, após o decurso do prazo de 60 dias sobre a tomada de posse do locado, não forem reclamados.

XVI

(Despejo)

1. Nas situações de cessação e resolução de contrato, caso não seja cumprida voluntariamente a obrigação de desocupação e entrega da habitação à Câmara Municipal, cabe a esta entidade ordenar e mandar executar o despejo, podendo recorrer às autoridades policiais competentes.

2. Após a cessação do contrato e tomada de posse pelo senhorio, quaisquer bens móveis deixados na habitação são considerados abandonados a favor da Câmara Municipal, que deles pode dispor de forma onerosa ou gratuita, sem direito a qualquer compensação por parte do arrendatário.

XVII

(Omissões)

Em tudo o que não estiver expressamente previsto neste contrato é regulado pelas disposições legais aplicáveis.

Setúbal,

O Primeiro Outorgante

O Segunda Outorgante

Lei n.º 13/2019
de 12 de fevereiro

Medidas destinadas a corrigir situações de desequilíbrio entre arrendatários e senhorios, a reforçar a segurança e a estabilidade do arrendamento urbano e a proteger arrendatários em situação de especial fragilidade.

A Assembleia da República decreta, nos termos da alínea c) do artigo 161.º da Constituição, o seguinte:

Artigo 1.º

Objeto

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

- a) À alteração ao Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de novembro, na sua redação atual;
- b) À quinta alteração ao Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, alterada pelas Leis n.ºs 31/2012, de 14 de agosto, 79/2014, de 19 de dezembro, 42/2017, de 14 de junho, e 43/2017, de 14 de junho;
- c) À sexta alteração ao regime jurídico das obras em prédios arrendados, aprovado pelo 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;
- 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 segunda 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, alterado pela Lei n.º 32/2018, de 18 de julho.

Artigo 2.º

Alteração ao Código Civil

Os artigos 1041.º, 1069.º, 1074.º, 1083.º, 1095.º, 1096.º, 1097.º, 1098.º, 1101.º, 1103.º, 1104.º e 1110.º do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de novembro, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 1041.º

[...]

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 90 dias seguintes, notificar o fiador da mora e das quantias em dívida.

6 — O senhorio apenas pode 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 redução a escrito do contrato de arrendamento que não seja imputável ao arrendatário, este pode provar a existência de título por qualquer forma admitida em direito, demonstrando a utilização do locado pelo arrendatário sem oposição do senhorio e o pagamento mensal da respetiva renda por um período de seis meses.

Artigo 1074.º

[...]

- 1 —
- 2 —
- 3 — Excetuam-se do disposto no número anterior as situações previstas no artigo 1036.º e no artigo 22.º-A do regime jurídico das obras em prédios arrendados, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto.
- 4 — *(Revogado.)*
- 5 —

Artigo 1083.º

[...]

- 1 —
- 2 —
- 3 —
- 4 —
- 5 —
- 6 — No caso previsto no n.º 4, o senhorio apenas pode resolver o contrato se tiver informado o arrendatário, por carta registada com aviso de receção, após o terceiro atraso no pagamento da renda, de que é sua intenção pôr fim ao arrendamento naqueles termos.

Artigo 1095.º

[...]

- 1 —
- 2 — O prazo referido no número anterior não pode, contudo, ser inferior a um nem superior a 30 anos, considerando-se automaticamente ampliado ou reduzido aos referidos limites mínimo e máximo quando, respetivamente, fique aquém do primeiro ou ultrapasse o segundo.

3 — O limite mínimo previsto no número anterior não se aplica aos contratos para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios, designadamente por motivos profissionais, de educação e formação ou turísticos, neles exarados.

Artigo 1096.º

[...]

1 — Salvo estipulação em contrário, o contrato celebrado com prazo certo renova-se automaticamente no seu termo e por períodos sucessivos de igual duração ou de três anos se esta for inferior, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

2 — Salvo estipulação em contrário, não há lugar a renovação automática nos contratos previstos n.º 3 do artigo anterior.

3 —

Artigo 1097.º

[...]

1 —

2 —

3 — A oposição à primeira renovação do contrato, por parte do senhorio, apenas produz efeitos decorridos três anos da celebração do mesmo, mantendo-se o contrato em vigor até essa data, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

4 — Excetua-se do número anterior a necessidade de habitação pelo próprio ou pelos seus descendentes em 1.º grau, aplicando-se, com as devidas adaptações, o disposto no artigo 1102.º e nos n.ºs 1, 5 e 9 do artigo 1103.º

Artigo 1098.º

[...]

1 —

2 —

3 —

4 —

5 —

6 — A inobservância da antecedência prevista nos números anteriores não obsta à cessação do contrato, mas obriga ao pagamento das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta, exceto se resultar de desemprego involuntário, incapacidade permanente para o trabalho ou morte do arrendatário ou de pessoa que com este viva em economia comum há mais de um ano.

Artigo 1101.º

[...]

.....

a)

b) Para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado, desde que não resulte local com características equivalentes às do locado, onde seja possível a manutenção do arrendamento;

c) Mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a cinco anos sobre a data em que pretenda a cessação.

Artigo 1103.º

[...]

1 —

2 —

3 —

4 —

5 —

6 —

7 —

8 —

9 — Salvo motivo não imputável ao senhorio, o não cumprimento do disposto no n.º 5, ou o não início da obra prevista na alínea b) do artigo 1101.º, 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 —

11 — A denúncia prevista na alínea b) do artigo 1101.º é objeto de legislação especial, sem prejuízo do disposto nos números anteriores.

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 1110.º

[...]

1 — As regras relativas à duração, denúncia e oposição à renovação dos contratos de arrendamento para fins não habitacionais são livremente estabelecidas pelas partes, aplicando-se, na falta de estipulação, o disposto quanto ao arrendamento para habitação, sem prejuízo do disposto no presente artigo e no seguinte.

2 —

3 — Salvo estipulação em contrário, o contrato celebrado por prazo certo renova-se automaticamente no seu termo e por períodos sucessivos de igual duração ou de cinco anos se esta for inferior, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 1096.º

4 — Nos cinco primeiros anos após o início do contrato, independentemente do prazo estipulado, o senhorio não pode opor-se à renovação.»

Artigo 3.º

Aditamento ao Código Civil

São aditados ao Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de novembro, os artigos 1067.º-A e 1110.º-A, com a seguinte redação:

«Artigo 1067.º-A

Não discriminação no acesso ao arrendamento

1 — Ninguém pode ser discriminado no acesso ao arrendamento em razão de sexo, ascendência ou origem étnica, língua, território de origem, nacionalidade, religião, crença, convicções políticas ou ideológicas, género, orientação sexual, idade ou deficiência.

2 — O anúncio de oferta de imóvel para arrendamento e outra forma de publicidade ligada à disponibilização de imóveis para arrendamento não pode conter qualquer restrição, especificação ou preferência baseada em categorias discriminatórias violadoras do disposto no número anterior.

Artigo 1110.º-A

Disposições especiais relativas à denúncia e oposição da renovação pelo senhorio

1 — Nos contratos de arrendamento não habitacional, o senhorio apenas pode denunciar o contrato nos casos previstos nas alíneas b) e c) do artigo 1101.º

2 — A denúncia prevista no número anterior obriga o senhorio a indemnizar separadamente o arrendatário e os trabalhadores do estabelecimento pelos prejuízos que, comprovadamente, resultem da cessação do contrato de arrendamento, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

3 — No que respeita ao arrendatário, a indemnização prevista no número anterior não tem lugar se o arrendamento tiver sido objeto de trespasse nos três anos anteriores.

4 — No caso da alínea b) do artigo 1101.º do Código Civil, ao valor da indemnização devida ao arrendatário nos termos do n.º 2 é deduzido o valor da indemnização prevista na alínea a) do n.º 1 do artigo 6.º do regime jurídico das obras em prédios arrendados, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual.»

Artigo 4.º

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

Os artigos 10.º, 14.º-A, 35.º, 36.º e 57.º do NRAU, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 10.º

[...]

- 1 —
2 —

3 — Nas situações previstas no número anterior, o remetente deve enviar nova carta registada com aviso de receção, decorridos que sejam 30 a 60 dias sobre a data do envio da primeira carta.

4 — Se a nova carta voltar a ser devolvida, nos termos da alínea a) do n.º 1 e da alínea c) do n.º 2, considera-se a comunicação recebida no 10.º dia posterior ao do seu envio.

- 5 —

Artigo 14.º-A

[...]

1 — (Anterior corpo do artigo.)

2 — O contrato de arrendamento, quando acompanhado da comunicação ao senhorio do valor em dívida, prevista no n.º 3 do artigo 22.º-C do regime jurídico das obras em prédios arrendados, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, é título executivo para a execução para pagamento de quantia certa correspondente à compensação pela execução de obras pelo arrendatário em substituição do senhorio.

Artigo 35.º

[...]

- 1 —
2 —

- a)
b)

c)
d) O arrendatário pode requerer a reavaliação do locado, nos termos do Código do IMI.

- 3 —
4 —
5 —
6 —

Artigo 36.º

[...]

1 — A transição do contrato para o NRAU fica sujeita a acordo entre as partes, aplicando-se, no que respeita ao valor da renda, o disposto nos números seguintes, caso o arrendatário invoque e comprove que:

a) Possui idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 %; ou que

b) Reside há mais de cinco anos no locado cônjuge, unido de facto ou parente do arrendatário no primeiro grau da linha reta, que se encontre numa das condições previstas na alínea anterior, sendo o RABC do agregado familiar inferior a 5 RMNA.

- 2 —
3 —
4 —
5 —
6 —
7 —
8 —
9 —

10 — Em caso de transição de contrato para o NRAU nos termos do artigo 30.º e seguintes, sem que tenha sido exercido o direito à aplicação do disposto nos n.ºs 1 ou 7 do presente artigo, se o arrendatário residir há mais de 15 anos no locado e o demonstrar mediante atestado emitido pela junta de freguesia da sua área de residência, 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 b) do artigo 1101.º do Código Civil, aplicando-se com as devidas adaptações os requisitos estabelecidos no artigo 1102.º do mesmo código.

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 pode ultrapassar anualmente 20 % do valor da diferença entre 1/15 do Valor Patrimonial Tributário 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 subsidio de renda, nos termos de diploma próprio, sem prejuízo do acesso às demais modalidades de apoio habitacional aplicáveis.

Artigo 57.º

Transmissão por morte

- 1 —
- a)
- b)
- c)
- d)
- e)
- f) Filho ou enteado que com ele convivesse há mais de cinco anos, com idade igual ou superior a 65 anos, desde que o RABC do agregado seja inferior a 5 RMNA.
- 2 —
- 3 —
- 4 —
- 5 —
- 6 —

Artigo 5.º

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

São aditados ao NRAU, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, os artigos 15.º-T e 15.º-U, com a seguinte redação:

«Artigo 15.º-T

Injunção em matéria de arrendamento

1 — A injunção em matéria de arrendamento (IMA) é um meio processual que se destina a efetivar os seguintes direitos do arrendatário:

a) Pagamento de quantia certa do valor da compensação em dívida por execução de obras em substituição do senhorio, em caso de execução de intimação emitida ao abrigo do n.º 2 do artigo 89.º do regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, ou do n.º 1 do artigo 55.º do regime jurídico da reabilitação urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, quando a injunção seja titulada pelo contrato de arrendamento, acompanhado da comunicação prevista no n.º 3 do artigo 22.º-C do regime jurídico das obras em prédios arrendados, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, e de cópia da intimação a que se reporta;

b) Pagamento de quantia certa do valor da compensação em dívida por execução de obras em substituição do senhorio, nos casos de reparações previstas nos n.ºs 1 ou 2 do artigo 1036.º do Código Civil, quando a injunção seja titulada pelo contrato de arrendamento, acompanhado da comunicação prevista no n.º 3 do artigo 22.º-C do regime jurídico das obras em prédios arrendados, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto;

c) Cessação de atividades causadoras de risco para a saúde do arrendatário, quando a injunção seja titulada pela intimação dirigida pelo arrendatário nos termos da alínea a) do n.º 2 do artigo 13.º-B da Lei n.º 12/2019, de 12 de fevereiro, acompanhada por auto emitido pela autoridade policial ou equiparada ou pela câmara municipal competente;

d) Correção de deficiências do locado causadoras de risco grave para a saúde ou para a segurança de pessoas ou bens, quando a injunção seja titulada pela intimação dirigida pelo arrendatário nos termos da alínea b)

do n.º 2 do artigo 13.º-B da Lei n.º 12/2019, de 12 de fevereiro, acompanhada por auto emitido pela câmara municipal competente;

e) Correção de impedimento da fruição do locado, quando a injunção seja titulada pela intimação dirigida pelo arrendatário nos termos da alínea c) do n.º 2 do artigo 13.º-B da Lei n.º 12/2019, de 12 de fevereiro, acompanhada por auto emitido pela autoridade policial ou equiparada ou pela câmara municipal competente;

2 — Caso seja demonstrada a apresentação de requerimento da vistoria prevista no n.º 3 do artigo 13.º-B da Lei n.º 12/2019, de 12 de fevereiro, dentro do prazo estabelecido no n.º 7 do mesmo artigo, a câmara municipal é notificada para envio do referido auto no prazo de 20 dias, suspendendo-se o processo até receção do referido auto, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

3 — Com o decretamento das injunções previstas nas alíneas c) a e) do n.º 1, a sanção pecuniária prevista no n.º 5 do artigo 13.º-B da Lei n.º 12/2019, de 12 de fevereiro, passa a ser, por cada dia de incumprimento a partir dessa data, no valor de 50 euros, podendo ser deduzida pelo arrendatário do pagamento das rendas mensais vincendas a partir dessa data, até que o cumprimento da injunção seja demonstrado pelo senhorio ao arrendatário nos termos do artigo 9.º

4 — A sanção pecuniária prevista no número anterior aplica-se o disposto no n.º 6 do artigo 13.º-B da Lei n.º 12/2019, de 12 de fevereiro.

5 — O processo de injunção em matéria de arrendamento é objeto de diploma próprio.

Artigo 15.º-U

Serviço de Injunção em Matéria de Arrendamento

1 — É criado, junto da Direção-Geral da Administração da Justiça, o Serviço de Injunção em Matéria de Arrendamento (SIMA), destinado a assegurar a tramitação da injunção em matéria de arrendamento prevista no artigo anterior.

2 — O SIMA tem competência em todo o território nacional.»

Artigo 6.º

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

É inserida na secção IV uma subsecção III, constituída pelos artigos 15.º-T e 15.º-U, com a seguinte epígrafe:

«SUBSECÇÃO III

Injunção»

Artigo 7.º

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

Os artigos 1.º, 4.º, 6.º, 7.º, 8.º, 15.º e 25.º do regime jurídico das obras em prédios arrendados, aprovado pelo 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 —

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 —

Artigo 6.º

[...]

1 —

a) Ao pagamento de uma indemnização 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 receção da comunicação prevista no n.º 1 do artigo 1103.º do Código Civil, aplica-se o disposto na alínea b) do número anterior, sem prejuízo do disposto no n.º 9.

3 —

4 —

5 —

6 —

7 —

8 —

9 — Caso o arrendatário não aceite proposta de realojamento conforme com o disposto nos n.ºs 3 a 5 ou caso, tratando-se de arrendamento não habitacional, não seja possível o realojamento, é aplicável o disposto na alínea a) do n.º 1.

Artigo 7.º

[...]

1 —

2 — Nas situações previstas no número anterior, aplica-se, com as devidas adaptações, o disposto no artigo anterior, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

3 — No caso previsto na alínea c) do n.º 1, o proprietário pode pedir à entidade responsável pela execução do plano o ressarcimento dos custos suportados com o realojamento ou indemnização dos arrendatários.

4 —

Artigo 8.º

[...]

1 —

2 —

a)

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;

c)

3 —

4 —

5 —

6 —

7 —

Artigo 15.º

[...]

1 — A entidade promotora das obras coercivas não pode proceder ao despejo administrativo sem assegurar simultaneamente o realojamento temporário dos arrendatários existentes, sendo aplicável o disposto no artigo 9.º-B.

2 —

3 —

4 — Nos casos previstos nas alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 7.º, aplica-se, com as devidas adaptações, o disposto no artigo 6.º, cabendo ao proprietário ressarcir a entidade promotora das obras coercivas dos custos suportados com o realojamento ou indemnização dos arrendatários.

Artigo 25.º

[...]

1 — À denúncia do contrato de duração indeterminada para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos, nos termos da alínea b) do artigo 1101.º do Código Civil, quando o arrendatário tiver idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade 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

4

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.)*

Artigo 8.º

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

São aditados ao regime jurídico das obras em prédios arrendados, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, os artigos 5.º-A, 9.º-B, 10.º-A, 22.º-A, 22.º-B, 22.º-C, 22.º-D e 26.º-A, com 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 resulte local com características equivalentes às do locado, onde seja possível a manutenção do arrendamento, o senhorio pode denunciar o contrato de arrendamento, nos termos da alínea b) do artigo 1101.º do Código Civil.

Artigo 9.º-B

Suspensão

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 — O realojamento temporário previsto no número anterior deve ser feito no mesmo concelho, em fogo em estado de conservação igual ou superior ao do locado primitivo e adequado às necessidades do agregado familiar do arrendatário, nos termos do n.º 5 do artigo 6.º, sem prejuízo do disposto no artigo 73.º do regime jurídico da reabilitação urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, quando se trate da execução de operação de reabilitação urbana.

3 — No realojamento temporário, mantém-se o valor da renda e encargos do contrato.

4 — Sem prejuízo da manutenção da obrigação de pagamento da renda, o contrato de arrendamento

suspende-se no momento da desocupação do locado pelo arrendatário.

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:

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 22.º-A

Âmbito

1 — O disposto na presente subsecção aplica-se à execução das seguintes obras pelo arrendatário, em substituição do senhorio:

a) Obras objeto de intimação prevista no n.º 2 do artigo 89.º do regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, ou no n.º 1 do artigo 55.º do regime jurídico da reabilitação urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro nos termos do artigo seguinte;

b) Reparações previstas no n.º 1 artigo 1036.º do Código Civil.

2 — O disposto nos números 3 e 4 do artigo 22.º-C e no artigo 22.º-D aplica-se, ainda, às obras previstas no n.º 2 artigo 1036.º do Código Civil.

3 — As obras previstas nos números anteriores incluem a execução de obras nas partes comuns previstas no artigo 1427.º do Código Civil ou determinadas pela assembleia de condóminos.

4 — A execução das obras previstas nos números anteriores confere ao arrendatário direito a compensação, nos termos dos artigos seguintes.

5 — O comprovativo da qualidade de arrendatário constitui título habilitante para a promoção dos procedimentos de controlo prévio de operações urbanísticas e demais autorizações que se mostrem devidos para a execução das obras previstas nos números anteriores.

Artigo 22.º-B

Execução de intimação

1 — Caso o senhorio não cumpra os prazos de início ou de conclusão das obras previstas na alínea a) do n.º 1 do artigo anterior, tem o arrendatário a possibilidade de fazê-las extrajudicialmente.

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

3 — No caso previsto no n.º 1, a obra deve limitar-se ao objeto da intimação a que se reporta, em cujo procedimento o arrendatário é interessado.

Artigo 22.º-C

Comunicações ao senhorio

1 — Nos casos previstos no n.º 1 do artigo 22.º-A, o arrendatário que pretenda exercer o direito à execução das obras comunica essa intenção ao senhorio com antecedência mínima de 15 dias em relação à data prevista para início da execução, expondo os fatos que lhe conferem o direito de as efetuar e juntando o respetivo orçamento, mapa de quantidades, data prevista para o início e conclusão das obras e indicação da necessidade de realojamento temporário de arrendatários que se mostre indispensável para o efeito.

2 — Ao orçamento das obras, aplica-se, com as devidas adaptações, o disposto no artigo 14.º

3 — A conclusão das obras é comunicada pelo arrendatário ao senhorio no prazo máximo de 30 dias, junto com a apresentação dos comprovativos das despesas realizadas e indicando:

a) O valor da compensação devida nos termos do n.º 1 do artigo seguinte;

b) O valor já deduzido por conta da compensação, previsto no n.º 2 do artigo seguinte;

c) O valor da compensação em dívida pelo senhorio, nos termos do n.º 3 do artigo seguinte;

d) A modalidade de pagamento da compensação em dívida, nos termos do n.º 4 do artigo seguinte, e as respetivas condições de pagamento.

4 — As comunicações previstas no presente artigo são feitas nos termos do artigo 9.º do NRAU.

Artigo 22.º-D

Compensação

1 — O valor a ter em conta para efeitos de compensação é o correspondente às despesas das obras efetuadas e orçamentadas e respetivos juros, acrescidas de 5 % destinados a despesas de administração, e aos custos suportados com o realojamento temporário dos arrendatários.

2 — O arrendatário pode, por conta da compensação devida nos termos do presente artigo, deduzir o valor despendido com as obras no valor das rendas mensais vincendas a partir do início da execução.

3 — Concluída a execução das obras, o valor da compensação em dívida corresponde ao valor da compensação devida nos termos do n.º 2, subtraído do valor deduzido nos termos do número anterior.

4 — Para pagamento do valor da compensação em dívida, o arrendatário pode optar por uma das seguintes modalidades:

a) Pagamento direto pelo senhorio, em prazo não inferior a 60 dias;

b) Dedução no valor das rendas mensais vincendas a partir da data da receção da comunicação prevista no n.º 3 do artigo anterior.

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

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 ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 %, aplica-se o disposto nos artigos 9.º-B 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

3 — Ao realojamento temporário do arrendatário é aplicável o disposto nos n.ºs 3 a 5 do artigo 6.º.»

Artigo 9.º

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

É aditada à secção II do regime jurídico das obras em prédios arrendados, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, a subsecção III, composta pelos artigos 22.º-A, 22.º-B, 22.º-C e 22.º-D, com a epígrafe «Execução de obras pelo arrendatário».

Artigo 10.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, 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, em processo de atualização de renda, e o regime de determinação do rendimento anual bruto corrigido, 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 Novo Regime do Arrendamento Urbano.

2 —

Artigo 2.º

[...]

1 —

- a)
- b)
- c)
- d)
- e) «Nova renda», a renda devida após:

i) O fim dos períodos transitórios de 10 e 8 anos previstos 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 — Têm direito à atribuição de subsídio de renda, ao abrigo do presente decreto-lei, os arrendatários com contratos de arrendamento para habitação celebrados antes de 18 de novembro de 1990, objeto de atualização de renda nos termos dos 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 previsto no artigo 41.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, 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 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; ou
- c) Tenha havido lugar à atualização extraordinária de renda prevista no n.º 11 do artigo 36.º 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 —

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 —

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

[...]

1 —

2 — Os subsídios de renda já atribuídos ao abrigo do Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 266-C/2012, de 31 de dezembro, 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 11.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, que aprova o regime dos contratos de crédito relativos a imóveis destinados à habitação, alterado pela Lei n.º 32/2018, de 18 de julho, 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)

- 3 —
- 4 —
- 5 —

Artigo 12.º

Norma revogatória

São revogados:

a) O n.º 4 do artigo 1074.º e o n.º 2 do artigo 1106.º do Código Civil;

b) Os n.ºs 3 a 5 do artigo 28.º do NRAU, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro;

c) Os n.ºs 5 a 12 do artigo 25.º, o artigo 26.º e os artigos 29.º a 33.º do regime jurídico das obras em prédios arrendados, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto;

d) O n.º 9 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 156/2015, de 10 de agosto.

Artigo 13.º

Norma repristinatória

São repristinados o n.º 3 do artigo 1095.º e o artigo 1104.º do Código Civil na redação dada pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.

Artigo 14.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, é aplicável a dívidas constituídas anteriormente à data de entrada em vigor da presente lei.

2 — O disposto no n.º 2 do artigo 1069.º do Código Civil, com as alterações introduzidas pela presente lei, aplica-se igualmente a arrendamentos existentes à data de entrada em vigor da mesma.

3 — Nos contratos de arrendamento habitacionais de duração limitada previstos no n.º 1 do artigo 26.º do NRAU, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, cujo arrendatário, à data de entrada em vigor da presente lei, resida há mais de 20 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 opor-se à renovação ou proceder à denúncia do contrato com o fundamento previsto na alínea b) 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.

4 — A redação conferida pela presente lei ao n.º 10 do artigo 36.º do NRAU, só produz efeitos no dia seguinte à data da cessação da vigência da Lei n.º 30/2018, de 16 de julho, que estabelece o regime extraordinário e transitório para proteção de pessoas idosas ou com deficiência que sejam arrendatárias e residam no mesmo locado há mais de 15 anos.

5 — As comunicações do senhorio de oposição à renovação do contrato de arrendamento enviadas durante a vigência da Lei n.º 30/2018, de 14 de junho, aos arrendatários por ela abrangidos, que não tenham como fundamento o previsto na alínea a) do artigo 1101.º do Código Civil, com a redação dada pela presente lei, não produzem quaisquer efeitos.

Artigo 15.º

Legislação complementar

No prazo de 180 dias, o Governo aprova por decreto-lei o regime do procedimento de injunção em matéria de arrendamento previsto no artigo 15.º-T do NRAU, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, com as alterações introduzidas pela presente lei.

Artigo 16.º

Entrada em vigor

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

Aprovada em 21 de dezembro de 2018.

O Presidente da Assembleia da República, *Eduardo Ferro Rodrigues*.

Promulgada em 30 de janeiro de 2019.

Publique-se.

O Presidente da República, **MARCELO REBELO DE SOUSA**.

Referendada em 5 de fevereiro de 2019.

O Primeiro-Ministro, *António Luís Santos da Costa*.

112051133

Lei n.º 14/2019

de 12 de fevereiro

Altera o funcionamento e enquadramento das entidades de resolução extrajudicial de litígios de consumo, procedendo à segunda alteração à Lei n.º 144/2015, de 8 de setembro

A Assembleia da República decreta, nos termos da alínea c) do artigo 161.º da Constituição, o seguinte:

Artigo 1.º

Objeto

A presente lei procede à segunda alteração à Lei n.º 144/2015, de 8 de setembro, que transpõe a Diretiva 2013/11/UE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 21 de maio de 2013, sobre a resolução alternativa de liti-