



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 47/XII

Exposição de Motivos

A presente proposta de lei inscreve-se ainda num amplo e profundo conjunto de reformas centrado na aposta clara do XIX Governo Constitucional na dinamização do mercado de arrendamento, na redução do endividamento das famílias e do desemprego, na promoção da mobilidade das pessoas, na requalificação e revitalização das cidades e na dinamização das atividades económicas associadas ao sector da construção, articulando-se com a apresentação, pelo Governo, em setembro de 2011, da Proposta de Lei n.º 24/XII, que consagra medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana, e, em dezembro de 2011, da Proposta de Lei n.º 38/XII, que aprova medidas destinadas a dinamizar o mercado de arrendamento urbano.

Nesta medida, procede-se à alteração do regime jurídico das obras em prédios arrendados, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 Agosto, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 306/2009, de 23 de outubro, assim adequando-o às alterações de regime preconizadas pela lei que procede à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, objeto da referida Proposta de Lei n.º 38/XII.

Em consequência da agilização, assumida com a Proposta de Lei n.º 38/XII, do procedimento de denúncia do contrato de arrendamento celebrado por duração indeterminada quando o senhorio pretenda proceder à demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos, que impliquem a desocupação do locado, com o objetivo de promover a reabilitação do edificado português, simplifica-se agora o regime de obras em prédios arrendados regulado no referido Decreto-Lei n.º 157/2006.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Assim:

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

Artigo 1.º

Objeto

A presente lei altera o regime jurídico das obras em prédios arrendados, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 Agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 306/2009, de 23 de outubro.

Artigo 2.º

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

Os artigos 1.º, 3.º, 4.º, 6.º a 8.º, 12.º a 15.º, 17.º a 21.º, 23.º, 25.º, 26.º e 30.º a 33.º do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 306/2009, de 23 de outubro, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 1.º

Âmbito

1 - [...]:

- a)* À denúncia do contrato de arrendamento para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos, nos termos do n.º 9 do artigo 1103.º do Código Civil, nomeadamente em área de reabilitação urbana;
- b)* À realização de obras coercivas;
- c)* [...];
- d)* [Revogada].



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

2 - O presente decreto-lei estabelece ainda o regime aplicável nos contratos de arrendamento para fim habitacional celebrados antes da vigência do Regime do Arrendamento Urbano (RAU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro:

- a) À denúncia ou suspensão do contrato de arrendamento para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos, quando o arrendatário tiver idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60 %;
- b) À realização de obras pelo arrendatário.

Artigo 3.º

[...]

No caso de o senhorio não efetuar as obras a que está obrigado, o município ou a entidade gestora da operação de reabilitação urbana podem intimá-lo à sua realização, bem como proceder à sua realização coerciva.

Artigo 4.º

[...]

1 - [...].

2 - *[Revogado]*.

3 - *[Revogado]*.

4 - As obras referidas no n.º 1 podem decorrer de intervenções urbanísticas realizadas em área de reabilitação urbana, no âmbito do regime jurídico da reabilitação urbana.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Artigo 6.º

[...]

1 - A denúncia do contrato de duração indeterminada para realização de obra de remodelação ou restauro profundos, nos termos da alínea *b*) do artigo 1101.º do Código Civil, obriga o senhorio, mediante acordo e em alternativa:

- a*) Ao pagamento de uma indemnização correspondente a seis meses de renda;
- b*) A garantir o realojamento do arrendatário por período não inferior a dois anos.

2 - [*Revogado*].

3 - Caso as partes não cheguem a acordo no prazo de 30 dias a contar da recepção da comunicação prevista no n.º 1 do artigo 1103.º do Código Civil, aplica-se o disposto na alínea *a*) do n.º 1.

4 - Quando a denúncia ocorra em contrato de arrendamento para fim habitacional celebrado antes da vigência do RAU, para efeitos do disposto na alínea *a*) do n.º 1 a renda é calculada de acordo com os critérios previstos nas alíneas *a*) e *b*) do n.º 2 do artigo 35.º do NRAU.

5 - [...].

6 - [...].



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Artigo 7.º

[...]

- 1 - Quando o senhorio denunciar o contrato para demolição do locado, nos termos da alínea *b*) do artigo 1101.º do Código Civil, aplica-se o regime previsto no artigo anterior.
- 2 - [...]:
 - a*) Seja ordenada nos termos do n.º 3 do artigo 89.º do regime jurídico da urbanização e da edificação ou do artigo 57.º do regime jurídico da reabilitação urbana;
 - b*) Seja necessária por força da degradação do prédio, a atestar pelo município;
 - c*) [*Anterior alínea b*)].
- 3 - Quando a ordem ou a necessidade de demolição previstas nas alíneas *a*) e *b*) do número anterior resultem de ação ou omissão culposa do proprietário ou de terceiro, o arrendatário tem direito a ser indemnizado pelo responsável, nos termos gerais.

Artigo 8.º

[...]

- 1 - A denúncia do contrato é feita mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a seis meses sobre a data pretendida para a desocupação e da qual conste, de forma expressa e sob pena de ineficácia, o fundamento da denúncia.
- 2 - A comunicação referida no número anterior é acompanhada de declaração do município que ateste:



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- a) Que foi iniciado procedimento de controlo prévio da operação urbanística a efetuar no locado, salvo se se tratar de operação urbanística isenta de licença ou de escassa relevância urbanística; e
 - b) Que a operação urbanística obriga à desocupação do mesmo.
- 3 - A indemnização devida pela denúncia deve ser paga no momento da entrega do locado, sob pena de ineficácia da denúncia.
- 4 - *[Revogado]*.
- 5 - *[Revogado]*.
- 6 - *[Revogado]*.
- 7 - Nas situações previstas no n.º 2 do artigo 24.º, bem como nas operações de reabilitação urbana no âmbito do respectivo regime, a declaração a que se refere o n.º 2 é substituída por certidão emitida pelo município ou pela entidade gestora da operação de reabilitação urbana, consoante os casos, que ateste a necessidade de realização de obras de remodelação ou restauro profundos e ou de demolição.

Artigo 12.º

[...]

O disposto na presente subsecção aplica-se às obras coercivas executadas em prédios total ou parcialmente arrendados:

- a) Pelo município, nos termos do regime jurídico da urbanização e da edificação;
- b) Pelo município ou pela entidade gestora da operação de reabilitação urbana, nos termos do regime jurídico da reabilitação urbana.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Artigo 13.º

Poderes do município e da entidade gestora da operação de reabilitação urbana

Para os efeitos previstos no artigo anterior, a entidade promotora das obras coercivas pode proceder ao despejo administrativo e ocupar o prédio ou fogos, total ou parcialmente, até ao período de um ano após a data da conclusão das obras, após o qual tal ocupação cessa automaticamente.

Artigo 14.º

[...]

- 1 - O início das obras é precedido da elaboração de um orçamento do respectivo custo, a comunicar ao senhorio, por escrito.
- 2 - O valor a suportar é acrescido do custo dos trabalhos a mais, decorrentes de circunstâncias imprevisíveis à data da elaboração do orçamento, que se mostrem indispensáveis para a conclusão da obra, com o limite estabelecido no n.º 3 do artigo 370.º do Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro.

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 n.º 5 do artigo 6.º.
- 2 - [...].



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- 3 - No caso de arrendamento não habitacional, não sendo possível o realojamento ou não concordando o arrendatário com as condições oferecidas, a entidade promotora das obras coercivas indemniza o arrendatário nos termos da alínea *a)* do n.º 1 do artigo 6.º, tendo o direito de arrendar o local após as obras, nos termos do artigo 20.º, para se ressarcir do valor da indemnização paga.

Artigo 17.º

[...]

A entidade promotora das obras coercivas comunica ao arrendatário o fim 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 18.º

[...]

- 1 - O ressarcimento do custo das obras coercivas, nos termos do artigo 14.º, e, sendo caso disso, do realojamento temporário dos arrendatários existentes é feito através do recebimento das rendas.
- 2 - Quando o senhorio o requeira, demonstrando que as rendas são indispensáveis para o sustento do seu agregado familiar ou para a sustentabilidade económica da pessoa colectiva, a entidade promotora das obras coercivas pode autorizar o levantamento de 50% do valor dos depósitos da renda vigente aquando do início das obras, acrescida das atualizações ordinárias anuais, revertendo o restante para a entidade promotora das obras coercivas.
- 3 - A autorização referida no número anterior é emitida no prazo de 10 dias após a apresentação do requerimento, acompanhado dos elementos de prova necessários.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Artigo 19.º

[...]

- 1 - O arrendatário deposita a renda, nos termos dos artigos 17.º e seguintes do NRAU, enquanto a entidade promotora das obras coercivas não se encontrar totalmente ressarcida.
- 2 - No prazo de 10 dias após o ressarcimento integral, a entidade promotora das obras coercivas notifica os arrendatários da cessação do dever de depositar a renda.

Artigo 20.º

Arrendamento pela entidade promotora das obras coercivas

- 1 - Sem prejuízo do disposto no n.º 4, existindo fogos devolutos no prédio reabilitado, pode a entidade promotora das obras coercivas arrendá-los, mediante concurso público, pelo prazo de dois anos, renovável nos termos do artigo 1096.º do Código Civil.
- 2 - Existindo arrendamento nos termos do número anterior, o proprietário só tem o direito de se opor à renovação do contrato quando o fim do respectivo prazo se verifique após o ressarcimento integral da entidade promotora das obras coercivas.
- 3 - A renda a praticar nos contratos referidos nos números anteriores é determinada de acordo com os critérios previstos nas alíneas *a)* e *b)* do n.º 2 do artigo 35.º do NRAU.
- 4 - O disposto no n.º 1 não é aplicável se o proprietário arrendar os fogos devolutos, por valor não inferior ao previsto no número anterior, no prazo



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

de quatro meses após a ocupação do prédio pela entidade promotora das obras coercivas ou após a conclusão das obras.

5 - [...].

Artigo 21.º

[...]

1 - [...].

2 - [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) Os bens arrolados ficam depositados à guarda da entidade promotora das obras coercivas e são entregues ao respectivo dono, a requerimento deste, sem prejuízo de só poderem ser repostos no fogo despejando após a conclusão das respectivas obras;

e) [...].

3 - O arrendatário é responsável pelas despesas resultantes do despejo.

4 - O dono dos bens é responsável pelas despesas resultantes do depósito e arrolamento daqueles.

Artigo 23.º

[...]



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- 1 - O disposto na presente secção aplica-se apenas aos contratos de arrendamento para habitação celebrados antes da entrada em vigor do RAU, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro.
- 2 - [...].

Artigo 25.º

Denúncia de contrato com arrendatário com idade igual ou superior a 65 anos, ou com deficiência com grau de incapacidade superior a 60 %

- 1 - A 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 superior a 60 %, obriga o senhorio, na falta de acordo entre as partes, a garantir o realojamento do arrendatário no mesmo concelho, em condições análogas às que este já detinha, devendo o local a tal destinado encontrar-se em estado de conservação médio ou superior.
- 2 - Para efeitos do disposto no número anterior, na comunicação a que se refere o n.º 1 do artigo 8.º, o senhorio indica o local destinado ao realojamento e a respectiva renda propostos, bem como o prazo legalmente previsto para a resposta e a consequência prevista no n.º 7 para a falta de resposta.
- 3 - No prazo de 30 dias a contar da recepção da comunicação prevista no n.º 1 do artigo 8.º, o arrendatário pode optar pelo realojamento, nos termos do presente artigo, ou pelo recebimento de indemnização nos termos da alínea *a*) do n.º 1 do artigo 6.º e do n.º 3 do artigo 8.º.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- 4 - Se o arrendatário optar pelo realojamento, deve ainda na sua resposta, sendo caso disso, invocar que o rendimento anual bruto corrigido (RABC) do seu agregado familiar é inferior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais (RMNA), sendo aplicável o disposto no artigo 32.º do NRAU.
- 5 - Caso o arrendatário invoque e comprove que o RABC do seu agregado familiar é inferior a cinco RMNA, o senhorio pode ainda, no prazo de 10 dias a contar da recepção da resposta a que se refere o número anterior, comunicar ao arrendatário que, em alternativa à denúncia do contrato, quando esta tenha por fundamento a realização de obra de remodelação ou restauro profundos, opta por suspender a execução desse contrato pelo período necessário à execução das obras, ficando obrigado a garantir o realojamento do arrendatário durante esse período, nos termos previstos no artigo seguinte.
- 6 - Na comunicação a que se refere o número anterior, o senhorio informa o arrendatário:
- a) Do local e das condições do realojamento fornecido;
 - b) Da data de início e duração previsível das obras;
 - c) Da data para a entrega da chave do local de realojamento temporário e para a desocupação do locado.
- 7 - A falta de resposta do arrendatário no prazo previsto no n.º 3 vale como opção pelo realojamento e aceitação do local a tal destinado e renda propostos pelo senhorio.
- 8 - No caso de haver lugar ao realojamento nos termos do n.º 1, deve ser celebrado novo contrato de arrendamento no prazo de 30 dias, a contar da recepção pelo senhorio da resposta do arrendatário a que se refere o n.º 3



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

ou, verificando-se o disposto no n.º 7, do termo do prazo a que se refere o n.º 3, sob pena de ineficácia da denúncia do contrato primitivo.

- 9 - O novo contrato de arrendamento é celebrado por duração indeterminada, nos termos e condições previstos no n.º 1, não sendo aplicável o disposto na alínea *c*) do artigo 1101.º do Código Civil.
- 10 - 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 ou, tratando-se de arrendatário cujo agregado familiar tenha RABC inferior a cinco RMNA, nos n.ºs 7, 9 e 10 do artigo 36.º do NRAU.
- 11 - [*Anterior n.º 7*].
- 12 - A obrigação de realojamento prevista nos números anteriores existe somente quando o arrendatário tenha no locado a sua residência permanente ou quando a falta de residência permanente for devida a caso de força maior ou doença.

Artigo 26.º

Suspensão do contrato para remodelação ou restauro

- 1 - Se optar pela suspensão da execução do contrato nos termos do n.º 5 do artigo anterior, o senhorio fica obrigado a garantir o realojamento do arrendatário durante esse período, aplicando-se o disposto no n.º 1 do artigo anterior quanto às condições do realojamento ou, se for caso disso, no artigo 73.º do regime jurídico da reabilitação urbana.
- 2 - Caso as despesas a suportar com o realojamento nos termos do número anterior sejam superiores à renda paga pelo arrendatário, o realojamento temporário pode ter lugar em fogo adequado à dimensão do agregado



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

familiar deste, de acordo com as tipologias previstas na legislação relativa à habitação social.

- 3 - Sem prejuízo da manutenção da obrigação de pagamento da renda, o contrato de arrendamento suspende-se no momento da desocupação do locado pelo arrendatário.
- 4 - 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.
- 5 - À desocupação do locado em consequência da suspensão da execução do contrato nos termos dos números anteriores é aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 15.º-A a 15.º-T do NRAU.
- 6 - Para os efeitos do disposto no número anterior, o requerimento de despejo a que se refere o artigo 15.º-B do NRAU deve ser acompanhado da comunicação prevista nos n.ºs 5 e 6 do artigo anterior.

Artigo 30.º

[...]

- 1 - Quando ao locado tenha sido atribuído nível de conservação mau ou péssimo, nos termos definidos em diploma próprio, o arrendatário pode intimar o senhorio à realização das obras necessárias à obtenção de um nível médio ou superior.
- 2 - [...].
- 3 - [...].
- 4 - [...].

Artigo 31.º

[...]



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

1 - [...].

2 - [...].

3 - [...].

4 - O arrendatário só pode realizar as obras necessárias para se atingir o nível médio de conservação, nos termos definidos em diploma próprio.

5 - Encontrando-se o edifício constituído em propriedade horizontal, o arrendatário pode substituir-se ao senhorio na execução de obras nas partes comuns, determinadas pela assembleia de condóminos ou impostas nos termos previstos no artigo 89.º do regime jurídico da urbanização e da edificação e no artigo 55.º do regime jurídico da reabilitação urbana.

Artigo 32.º

[...]

1 - O início das obras pelo arrendatário depende de prévia comunicação dessa intenção ao senhorio.

2 - [...].

Artigo 33.º

Compensação

1 - O arrendatário que efetue obras no locado compensa o valor despendido com as obras com o valor da renda, a partir do início daquelas.

2 - O valor das obras a ter em conta para efeitos de compensação é o correspondente às despesas efectuadas e orçamentadas e respectivos juros, acrescidos de 5% destinados a despesas de administração.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- 3 - Cessando, por qualquer causa, o contrato de arrendamento antes do ressarcimento completo do arrendatário, este tem o direito de receber o valor em falta.
- 4 - Durante o período de duração da compensação, o senhorio tem o direito de receber o valor correspondente a 50 % da renda vigente aquando do início das obras, acrescida das atualizações ordinárias anuais.»

Artigo 3.º

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

A subsecção II da secção II do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 306/2009, de 23 de outubro, passa a denominar-se «Iniciativa do município ou da entidade gestora da operação de reabilitação urbana».

Artigo 4.º

Disposição transitória

O disposto no n.º 5 do artigo 25.º do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 agosto, na redação anterior à conferida pela presente lei, no que respeita ao critério de determinação da renda a pagar pelo novo alojamento, continua a aplicar-se até 31 de dezembro de 2012.

Artigo 5.º

Norma revogatória



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

São revogados a alínea *d*) do n.º 1 do artigo 1.º, os n.ºs 2 e 3 do artigo 4.º, o artigo 5.º, o n.º 2 do artigo 6.º, os n.ºs 4 a 6 do artigo 8.º e os artigos 9.º, 10.º, 27.º, 28.º e 34.º a 46.º do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 306/2009, de 23 de outubro.

Artigo 6.º

Republicação

É republicado, em anexo, que faz parte integrante da presente lei, o Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, com a redação atual.

Artigo 7.º

Entrada em vigor

- 1 - Sem prejuízo do disposto no número seguinte, a presente lei entra em vigor simultaneamente com a lei que procede à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, alterando o Código Civil, o Código de Processo Civil e a Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.
- 2 - O n.º 10 do artigo 25.º do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 agosto, na redação conferida pela presente lei, entra em vigor em 1 de janeiro de 2013.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 9 de fevereiro de 2012

O Primeiro-Ministro

O Ministro Adjunto e dos Assuntos Parlamentares