Legislação

Diploma - Lei n.º 13/2019, de 12/02

Estado: vigente

Resumo: 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.

Publicação: Diário da República n.º 30/2019, Série I de 2019-02-12, páginas 1173 - 1181

Legislação associada: -

Histórico de alterações: -

Nota: Não dispensa a consulta do diploma original publicado no Diário da República Eletrónico.

ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro

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.

Av.ª João XXI, 76 - r/c, – 1049-065 LISBOA Tel: (+351) 217 206 707 Fax: (+351) 217 610 132
Email: dscpac@at.gov.pt www.portaldasfinancas.gov.pt Centro de Atendimento Telefónico: 217 206 707

DIREÇÃO DE SERVIÇOS DE COMUNICAÇÃO, PROMOÇÃO E APOIO AO CUMPRIMENTO

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 - ...

DIREÇÃO DE SERVIÇOS DE COMUNICAÇÃO, PROMOÇÃO E APOIO AO CUMPRIMENTO

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.

DIREÇÃO DE SERVIÇOS DE COMUNICAÇÃO, PROMOÇÃO E APOIO AO CUMPRIMENTO

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 - ...

DIREÇÃO DE SERVIÇOS DE COMUNICAÇÃO, PROMOÇÃO E APOIO AO CUMPRIMENTO

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

DIREÇÃO DE SERVIÇOS DE COMUNICAÇÃO, PROMOÇÃO E APOIO AO CUMPRIMENTO

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 - ...:

DIREÇÃO DE SERVIÇOS DE COMUNICAÇÃO, PROMOÇÃO E APOIO AO CUMPRIMENTO

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.

DIREÇÃO DE SERVIÇOS DE COMUNICAÇÃO, PROMOÇÃO E APOIO AO CUMPRIMENTO

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 subsídio 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:

DIREÇÃO DE SERVIÇOS DE COMUNICAÇÃO, PROMOÇÃO E APOIO AO CUMPRIMENTO

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 - À 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.»

DIREÇÃO DE SERVIÇOS DE COMUNICAÇÃO, PROMOÇÃO E APOIO AO CUMPRIMENTO

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 - ...

DIREÇÃO DE SERVIÇOS DE COMUNICAÇÃO, PROMOÇÃO E APOIO AO CUMPRIMENTO

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.

DIREÇÃO DE SERVIÇOS DE COMUNICAÇÃO, PROMOÇÃO E APOIO AO CUMPRIMENTO

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

DIREÇÃO DE SERVIÇOS DE COMUNICAÇÃO, PROMOÇÃO E APOIO AO CUMPRIMENTO

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 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

DIREÇÃO DE SERVIÇOS DE COMUNICAÇÃO, PROMOÇÃO E APOIO AO CUMPRIMENTO

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;

DIREÇÃO DE SERVIÇOS DE COMUNICAÇÃO, PROMOÇÃO E APOIO AO CUMPRIMENTO

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.

DIREÇÃO DE SERVIÇOS DE COMUNICAÇÃO, PROMOÇÃO E APOIO AO CUMPRIMENTO

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
[...]

DIREÇÃO DE SERVIÇOS DE COMUNICAÇÃO, PROMOÇÃO E APOIO AO CUMPRIMENTO

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

DIREÇÃO DE SERVIÇOS DE COMUNICAÇÃO, PROMOÇÃO E APOIO AO CUMPRIMENTO

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 - ...

DIREÇÃO DE SERVIÇOS DE COMUNICAÇÃO, PROMOÇÃO E APOIO AO CUMPRIMENTO

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;

DIREÇÃO DE SERVIÇOS DE COMUNICAÇÃO, PROMOÇÃO E APOIO AO CUMPRIMENTO

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.

DIREÇÃO DE SERVIÇOS DE COMUNICAÇÃO, PROMOÇÃO E APOIO AO CUMPRIMENTO

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.