

Propostas de alteração à redacção dos Projectos de Decreto Lei que regulam a Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro.

Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados

Artº 1º

(...)

1.
 - a) À denúncia ou suspensão do contrato de arrendamento para demolição nos termos do nº 8 do artº 1103º do Código Civil;
 - b) À suspensão do contrato de arrendamento para a realização de obras de remodelação ou restauro profundos, nos termos do nº 8 do artº 1103º do Código Civil;
 - c) À realização de obras coercivas pelos Municípios, nos casos em que as não queira ou não possa realizar;
 - d) À edificação em prédio rústico arrendado e não sujeito a regime especial.

2.

Nota:

Desdobrada a alínea a) do nº 1.

Não admissão da denúncia do arrendamento no caso de realização de obras de remodelação ou restauro profundo, e admissão de reocupação no caso de demolição.

Artº 4º

(...)

1. São obras de remodelação ou restauro profundos as que para a sua realização impossibilitem a ocupação do fogo pelos arrendatários, independentemente de originar uma distribuição de fogos sem correspondência com a distribuição anterior ou local com outras características.
2. O referido no número anterior deve ser certificado pela Câmara Municipal, com base em vistoria realizada para o efeito, onde se reconheçam quer a viabilidade técnica e económica, quer as implicações sociais.
3. A qualificação das obras como de remodelação ou de restauro profundos é apreciada livremente pelo Tribunal, segundo o seu prudente critério, sustentada em apreciação técnica qualificada.

Nota:

Refere-se aos Artºs 4º e 5º do projecto.

Definição mais concisa e precisa do que sejam obras de remodelação ou de restauro profundo e da respectiva sustentabilidade técnica.

Artº 5º

(Da suspensão do contrato)

1. O senhorio que pretenda realizar as obras referidas no nº 1 do artigo anterior pode suspender a execução do contrato pelo período de curso das obras.

2. A suspensão do contrato obriga o senhorio a celebrar acordo, em alternativa:
 - a) o pagamento de uma indemnização por todas as despesas e danos patrimoniais suportados pelo arrendatário;
 - b) a garantir o alojamento do arrendatário pelo período de decurso das obras.
3. Na falta de acordo referido no número anterior, aplica-se o disposto na alínea b), sendo o alojamento feito na mesma localidade, em condições análogas às que aquele detinha, quer quanto ao local quer quanto ao valor da renda e encargos.

Nota:

Artº 6º revisto

Adaptação à situação prevista da suspensão do contrato para obras de remodelação ou restauro profundo.

Artº 6º

(Procedimento da Suspensão)

1. O senhorio que pretenda a suspensão do contrato comunica ao arrendatário os seguintes elementos:
 - a) intenção de proceder a obras que obrigam à desocupação do locado;
 - b) local e condições do realojamento fornecido;
 - c) data de início e duração previsível das obras.
2. O arrendatário, em alternativa à suspensão, pode denunciar o contrato, produzindo a denúncia efeitos em momento por si escolhido entre o da comunicação prevista no número anterior e a data de início das obras.
3. O arrendatário que não aceite as condições propostas ou a susceptibilidade de suspensão do contrato comunica-o ao senhorio, que pode então recorrer à via judicial.
4. A denúncia do contrato ou a não aceitação da suspensão são comunicadas ao senhorio no prazo de 30 dias.
5. O contrato de arrendamento suspende-se no momento da desocupação do locado.
6. O arrendatário tem o prazo de 90 dias, contados da comunicação do fim das obras efectuadas pelo senhorio, para reocupar o locado, sob pena de caducidade do contrato de arrendamento, salvo justo impedimento.

Nota:

Anterior Artº 9º.

Acrescenta-se o nº 6.

Artº 7º (NOVO)

(Cessação por acordo)

Senhorio e arrendatário podem, a todo o tempo, acordar na revogação do contrato de arrendamento, conquanto seja celebrado por escrito, assinado pelas partes, donde constem as cláusulas compensatórias ou quaisquer outras cláusulas acessórias.

Nota:

Admissibilidade da cessação do contrato por acordo das partes.

Artº 8º (NOVO)

(Da renda)

A renda devida aquando da reocupação será fixada antecipadamente pela CAM, não podendo exceder a resultante da prevista no artº 31º do NRAU.

Nota:

Fixação da renda em caso de reocupação.

Artº 9º
(Demolição)

1. O senhorio que pretenda demolir o prédio pode denunciar o contrato para o fim do prazo ou da sua renovação.
2. A denúncia do contrato é feita judicialmente e onde conste e prove estarem reunidas as condições que a autorizam.
3. O arrendatário pode optar pela reocupação no edifício novo de um local que satisfaça as necessidades suas bem como das pessoas que com ele viviam há cinco ou mais anos no prédio à data da denúncia ou pela resolução do contrato mediante o pagamento de uma indemnização não inferior a **10 anos de renda** fixada pela CAM.
4. É aplicável o disposto no artº 5º no caso de opção pela reocupação

Nota:

Anterior Artº 8 e 10º

Regulamentação no caso de reocupação por demolição.

Artº 10º (NOVO)
(...)

O disposto na presente subsecção é aplicável com as necessárias adaptações aos arrendamentos não habitacionais, sendo a indemnização devida elevada ao dobro.

Nota:

Extensão aos arrendamentos não habitacionais.

Artº 11º a 21º

Nada a opor.

Artº 22º
(Obras por iniciativa de outras entidades)

Eliminar

Nota:

Discordância da atribuição a entidades não públicas de poderes públicos.

Artº 23º

Nada a opor

Artº 24º
(...)

É aplicável o previsto na secção anterior, sendo o valor da indemnização em caso de denúncia por demolição o dobro da renda calculada tendo por base a renda actualizada nos termos do artº 31º do NRAU, com aplicação do coeficiente 1 correspondente ao estado de conservação bom.

Nota:

Evitar que o senhorio relapso se aproveite indevidamente da situação de degradação que causou.

Artº 25º e 26º

Nada a opor.

Artº 27º
(...)

1.
2. "....., não iniciar as obras dentro do prazo de três meses,"
3. " Cessa o disposto ... à reabilitação do prédio, devendo comunicar esse facto ao arrendatário antes de terminar o prazo referido no nº 2 deste artigo."

Nota:

Redução de prazos.

Artº 28º e 29º

Nada a opor

Artº 30º
(...)

1.
2.
3. A cessação do contrato de arrendamento a qualquer título antes de total ressarcimento do valor gasto, dá direito ao arrendatário em ser ressarcido da quantia ainda remanescente.

Nota:

Ressarcimento de obras efectuadas pelo arrendatário.

Artº 31º

Nada a opor.

Artº 32º
(...)

1.
 - a) "..... dentro do prazo de três meses"
 - b) "..... sem que esta as tenha iniciado no prazo de três meses."
2.
3. "..... de apoio à reabilitação do prédio, devendo comunicar esse facto ao arrendatário antes de terminar o prazo referido no nº 1 deste artigo".

Nota:

Idem artº 27º

Artº 33º a 35º

Nada a opor

Artº 36º

(...)

1.
2.
3.
4. Eliminar

Nota:

Prazo excessivo para a situação que se pretende resolver.

Artº 37º

(...)

1. *"..... pelo preço resultante de avaliação feita nos termos do CIMI à data da reavaliação."*
2.
3.
4.

Nota:

O preço de reversão deve ser actualizado segundo a variação do índice de preços no consumidor verificado no período.

Artº 38º e seguintes

Nada a opor

Definição do Conceito Fiscal de Prédio Devoluto

Artº 2º

(...)

1. *"..... se encontre desocupada, sendo relevante para efeitos de aplicação do presente diploma a situação que existe no ano civil anterior à data da entrada em vigor deste diploma."*
2.
 - a)
 - b)
 - c)
 - d) *A declaração de órgão da autarquia local, ou dos serviços municipais no desempenho das suas funções de fiscalização ou policiais ou de empresas certificadas para o efeito;*
 - e) *A detecção de contratos de arrendamento simulados, ou a declaração de valores de renda simbólicos face aos preços praticados, quer no prédio, quer*

na zona para situações idênticas, quer do resultante de avaliação fiscal nos termos do CIMI.

Nota:

Procura-se uma definição e clarificação mais amplas.

Artº 3º
(...)

1.
 - a)
 - b)
 - c)
 - d)
 - e)
 - f) "... interesse público, ou em serviço particular por conta de outrém ou comissão civil por tempo determinado."
2. A prova dos casos previstos na alínea f) do número anterior, faz-se por declaração emitida pela entidade com competência para o efeito.

Nota:

Os arrendatários em serviço particular devem ser considerados.

Nos restantes artigos, nada a opor.

Regimes de determinação do Rendimento Anual Bruto Corrigido e da atribuição do Subsídio de Renda

Artº 2º
(...)

1.
2.
 - a)
 - b)
 - c)
 - d) Os ascendentes quando tenham um rendimento inferior a uma RMNA, ou estejam acamados, ou tenham apoio domiciliário.

Nota:

Ter em devida conta o apoio familiar aos mais idosos.

Artº 5º
(...)

1.
2.
3. e de 0,25 por cada ascendente na situação prevista na alínea d) do nº 2., do Artº 2º.

4. *Para a correcção do RABC são consideradas as despesas efectuadas com apoio domiciliário, com lares ou similares e referentes aos ascendentes membros do agregado familiar.*
5. *O valor final do RABC será reduzido em 10% do valor apurado em conformidade com os pontos anteriores.*
6. Redacção do actual nº 4.

Nota:

Ter em devida conta o apoio familiar aos mais idosos e introduzir uma correcção universal em ordem a compensar a não consideração de despesas do agregado familiar realizadas com saúde e educação.

Artº 10º
(Taxa de esforço)

1.
2.
3. Quando o RABC do agregado familiar for inferior a 3 RMNA, ou inferior a 5 RMNA para os arrendatários com mais de 65 anos, a taxa de esforço é de 10% do respectivo RABC.

Nota:

Protecção das famílias com menores rendimentos.

Artº 12º
(...)

1. O subsídio de renda é pago mensalmente aos respectivos *senhorios* ou seus representantes legais, através de transferência bancária.
2. Eliminar
3. Eliminar

Nota:

Evitar a apropriação indevida do subsídio e obter um maior controle da sua atribuição.

Nos restantes artigos, nada a opor, adaptando-se às alterações propostas.

Regime de determinação e verificação do Coeficiente Conservação

Artº 5º
(...)

1. *“.... não pode ser dispensada a determinação do nível de conservação do prédio.”*
2. *“O senhorio que requeira a determinação do nível de conservação declara em que estado avalia o locado”*

3. *"No caso de ser determinado um nível de conservação inferior ao declarado no número anterior o senhorio sujeita-se ao pagamento de uma coima não inferior a 1 ano de renda actualizada e à restituição do valor de renda recebida em excesso."*
4. (o actual nº 5)
5. (o actual nº 6)
6. (o actual nº 7)
7. (o actual nº 8)

Nota:

Este Artº é dispensável. De qualquer modo, propõem-se alterações.

Nos restantes artigos, nada a opor.

Comissões Arbitrais Municipais

Artº 4º (...)

1. Cada CAM é constituída por:
 - a)
 - b)
 - c)
 - d)
 - e)
 - f) Eliminar
 - g) Eliminar
 - h) Eliminar
 - i) Eliminar
2. Eliminar

Nota:

Simplificar, remetendo para assessorias técnicas previstas no Artº 11º, a participação das Ordens. Quanto ao nº 2 rejeita-se qualquer atestado de menoridade para as associações de proprietários e de inquilinos.

Artº 5º (...)

1. A Câmara Municipal deve proceder à nomeação do seu representante no prazo de noventa dias após a entrada em vigor do presente diploma.
2. Igual projecto.
3. igual nº 1 do projecto

Artº 17º

(...)

1.
 - a)
 - b)
 - c) Eliminar
 - d) *“outras matérias que a lei expressamente lhe venha a cometer”.*
2. Todas as decisões proferidas pela CAM têm valor de decisões arbitrais e delas cabe recurso para o tribunal da comarca, não sendo a decisão do tribunal de comarca recorrível.
3. O recurso referido no número anterior é apresentado na CAM, que uma vez instruído o competente processo o remeterá para o tribunal da comarca.
4. (o actual nº 3)

Nota:

Ainda a simplificação.

Artº 18º

(...)

1.
2.
3.
4.
5.
6. *“As citações ... podem ser também efectuadas por telecópia, correio electrónico ou via postal, e ...”*
7.
8.
9.
10.
11.
12.
13.
14.

Nota:

Não tem cabimento a citação por telefone por não permitir qualquer prova de que tenha sido efectuado.

Nos restantes artigos, nada a opor.

Maio de 2006

A Direcção

Romão Lavadinho
Presidente