



RSA LP - REDE DE SERVIÇOS DE ADVOCACIA LÍNGUA PORTUGUESA

# CONFERÊNCIA NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO

**“DENÚNCIA DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA OBRAS”**  
(alterações introduzidas pela Lei n.º 43/2017, de 14 de Junho)

**Local:** Sala Nobre da Câmara Municipal do Funchal

**Data:** 13 de Abril de 2018

José M. Raimundo  
RAPOSO SUBTIL E ASSOCIADOS – SOCIEDADE DE ADVOGADOS, SP, RL

## **Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto**

### **Âmbito de aplicação (art.º 1.º)**

- Este diploma regula, entre outras matérias, o regime jurídico aplicável:
  - À denúncia do contrato para demolição ou para realização de obra de remodelação ou restauro profundos, nos termos do n.º 11 do artigo 1103.º do Código Civil;

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

### Âmbito de aplicação (art.º 1.º)

- Estabelece ainda o regime aplicável nos contratos de arrendamento para fim habitacional anteriores ao RAU:
  - i. 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 igual ou superior a 60 %;

## Obras de conservação (art.º 3 do D.L. n.º 157/2006, de 8 de Agosto):

- A realização destas obras pode implicar a desocupação do locado. Neste caso, deve o senhorio:
  - ✓ Enviar comunicação ao arrendatário com uma antecedência mínima de 3 meses relativamente à data em que pretende a desocupação;
  - ✓ Nessa comunicação deve ser indicado o prazo necessário à realização da obra, as condições do realojamento fornecido (condições análogas), assim como a data da entrega das chaves e data da desocupação;
  - ✓ O senhorio está obrigado a suportar as despesas inerentes a essa desocupação;
  - ✓ A execução das obras não pode ser superior a 60 dias, sob pena de indemnização.
  - ✓ O senhorio só pode utilizar esta faculdade se não a tiver usado nos 8 anos anteriores e se o contrato já tiver, pelo menos, 2 anos de duração efectiva.

## ***Denúncia do contrato para demolição ou para realização de obra de remodelação ou restauro profundos***

### ***Art.º 1101.º do C.C. Denúncia pelo senhorio***

*O senhorio pode denunciar o contrato de duração indeterminada nos seguintes casos:  
(...)*

*b) Para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado;*

### ***Art.º 1103.º do C.C. Denúncia justificada***

*Este artigo determina como se efectiva a denúncia do contrato e remete o tratamento do tema para legislação especial (D.L. 157/2006, de 8 de Agosto).*

## **Artigo 4.º** **Remodelação ou restauro profundos**

*1 - Para efeitos do presente decreto-lei, são obras de remodelação ou restauro profundos:*

*a) As **obras de reconstrução**, definidas na alínea c) do artigo 2.º do regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro;*

*ou*

*b) As **obras de alteração ou ampliação**, definidas respetivamente nas alíneas d) e e) do artigo 2.º do regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, em que:*

*i) Destas resulte um nível bom ou superior no estado de conservação do locado, de acordo com a tabela referida no n.º 3 do artigo 6.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro; e*

*ii) O custo da obra a realizar no locado, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25% do seu valor patrimonial tributário constante da matriz do locado ou proporcionalmente calculado, se este valor não disser exclusivamente respeito ao locado.*

## **Obras de Remodelação ou restauro profundos**

*Nos termos do identificado dispositivo legal do D.L. n.º 555/99, de 16 de dezembro, consideram-se:*

- **Obras de reconstrução:** *“as obras de construção subsequentes à demolição, total ou parcial, de uma edificação existente, das quais resulte a reconstituição da estrutura das fachadas”;*
- **Obras de alteração:** *“as obras de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente, ou sua fração, designadamente a respetiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área total de construção, da área de implantação ou da altura da fachada”;*
- **Obras de ampliação:** *“as obras de que resulte o aumento da área de implantação, da área total de construção, da altura da fachada ou do volume de uma edificação existente”.*

## **Artigo 4.º** **Remodelação ou restauro profundos**

*5 - Além dos demais elementos previstos na lei, o requerimento de controlo prévio urbanístico respeitante às operações referidas no n.º 1 deve ser acompanhado dos seguintes elementos:*

*a) Indicação da situação de arrendamento existente, se aplicável; e*

*b) Nos casos da alínea b) do n.º 1:*

*i) Orçamento total da operação a realizar, incluindo estimativa do custo total da operação urbanística;*

*ii) Caderneta predial, que inclui o valor patrimonial do locado.*

*6 - Ao arrendatário não pode, em qualquer caso, ser negada a consulta ou a emissão de reprodução ou certidão do processo respeitante ao controlo prévio urbanístico relativo ao locado, dispondo os órgãos competentes do prazo improrrogável de 10 dias para assegurar a garantia de acesso, sem prejuízo dos demais direitos previstos na Lei n.º 26/2016, de 22 de agosto, que aprova o regime de acesso à informação administrativa e ambiental e de reutilização dos documentos administrativos.*

## “DENÚNCIA PARA OBRAS”



### **Artº 6.º DL 157/2006 e art.º 1103.º C.C.**

*A denúncia para **remodelação ou restauro profundos**, obriga o senhorio, mediante acordo e em alternativa:*

*a) Ao pagamento de uma indemnização correspondente a dois anos da renda, de valor não inferior a duas vezes o montante de  $\frac{1}{15}$  do valor patrimonial tributário do locado;*

*b) A garantir o realojamento do arrendatário por período não inferior a três anos.*

**NOTA 1:** na falta de acordo, aplica-se a alínea a).

**NOTA 2:** quer o montante, quer o período indicado para realojamento resultam de alterações introduzidas pela Lei n.º 43/2017, de 14 de Junho (anteriormente, 1 ano de renda e realojamento não inferior a 2 anos).

- **Havendo realojamento:**

Deverá o mesmo ser feito em condições análogas às que o arrendatário detinha, quer quanto ao local, quer quanto ao valor da renda e encargos.

- Considera-se “*relojamento em condições análogas quanto ao local*” (art.º 6.º, n.º 4):
  1. Realojamento na área da mesma freguesia ou freguesia limítrofe;
  2. Em fogo em estado de conservação igual ou superior ao do locado primitivo;
  3. Adequado às necessidades do agregado familiar do arrendatário.

# “DENÚNCIA PARA OBRAS”



- Presume-se “adequado às necessidades do agregado familiar do arrendatário” (art.º 6.º, n.º 5):

COMPOSIÇÃO DO AGREGADO FAMILIAR	TIPO DE FOGO (MÍNIMO)	TIPO DE FOGO (MÁXIMO)
1	T0	T1/2
2	T1/2	T2/4
3	T2/3	T3/6
4	T2/4	T3/6
5	T3/5	T4/8
6	T3/6	T4/8
7	T4/7	T5/9
8	T4/8	T5/9
9 ou mais	T5/9	T6

- **O regime da denúncia para remodelação ou restauro profundos não é aplicável:**
  - ✓ nos casos em que um estabelecimento ou uma entidade situados no locado tenham sido reconhecidos pelo município como de interesse histórico e cultural ou social local, casos em que o estabelecimento ou entidade se mantém no locado;
  - ✓ Cabe aos municípios salvaguardar a manutenção da actividade e património material existentes no locado, impondo para o efeito as condicionantes necessárias.

**NOTA:** alteração introduzida pela Lei n.º 42/2017, de 14 de Junho (adita n.ºs 7 e 8 ao art.º 6.º do D.L. n.º 157/2006, de 8 de Agosto).

- **Denúncia do contrato para demolição**, pode ocorrer quando a demolição (art.º 7.º):
  - a) Seja ordenada pela Câmara Municipal por a construção ameaçar ruir ou oferecer perigo para a saúde pública e para a segurança das pessoas;
  - b) Seja necessária por força da degradação do prédio, a atestar pelo Município;
  - c) Resulte de plano de ordenamento do território aplicável, nomeadamente de plano de pormenor de reabilitação urbana;
- Senhorio está obrigado ao pagamento de indemnização (2 anos de renda – não inferior a 2/15 VPT) excepto se: nos caso das alíneas a) e b), a ordem ou necessidade de demolição não resulte de acção ou omissão culposa.

# “DENÚNCIA PARA OBRAS”



- Este regime aplica-se no caso de denúncia para demolição de imóveis onde se encontrem instalados estabelecimentos ou entidades de interesse histórico e cultural ou social local, sendo também aplicável o art.º 7.º-A.
- Verificando-se um dos pressupostos referidos, a demolição em causa só pode ser permitida pelos órgãos municipais competentes:
  - a) Nos casos de situação de ruína ou de verificação em concreto da primazia de um bem jurídico superior ao que está presente na tutela dos bens em causa, desde que, em qualquer dos casos, se não mostre viável nem razoável, por qualquer outra forma, a salvaguarda ou o deslocamento do estabelecimento;
  - e
  - b) Quando a situação de ruína não seja causada pelo incumprimento do dever de conservação exigível ao proprietário.

## **Artigo 7.º-A**

### ***Denúncia para demolição em caso de estabelecimento ou entidade de interesse histórico e cultural ou social local***

(...)

*3 - Quando a situação de ruína seja causada pelo incumprimento do dever de conservação, consagrado no 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 dever de reabilitação de edifícios, consagrado no artigo 6.º do regime jurídico da reabilitação urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, o valor da indemnização previsto na alínea a) do n.º 1 do artigo 6.º é duplicado.*

*4 - Caso a situação de ruína resulte de ação ou omissão culposa por parte do proprietário, o valor da indemnização é de dez anos de renda, determinada de acordo com os critérios previstos nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 35.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU).*

## Efectivação da denúncia

### Art.º 8 do D.L. n.º 157/2006 e art.º 1103.º do C.C.

- A denúncia é feita mediante comunicação (carta registada com aviso de recepção) ao arrendatário **com antecedência não inferior a 6 meses sobre a data pretendida para a desocupação** e da qual conste de forma expressa, sob pena de ineficácia, o fundamento da denúncia.
- Esta comunicação de denúncia deverá ser acompanhada, sob pena de ineficácia, dos seguintes elementos/documentos:
  - l) Comprovativo de que foi iniciado, junto da entidade competente, procedimento de controlo prévio da operação urbanística a efectuar no locado;

**Efectivação da denúncia**  
**Art.º 8 do D.L. n.º 157/2006 e art.º 1103.º do C.C.**

II) De termo de responsabilidade do técnico autor do projecto legalmente habilitado que ateste que a operação urbanística a realizar constitui uma obra de remodelação ou restauro profundos ou uma obra de demolição, bem como as razões pelas quais a execução da obra obriga à desocupação do locado; e

III) Nos casos em que estejam em causa obras de alteração ou ampliação, de cópia dos elementos entregues juntamente com o requerimento de controlo prévio, designadamente, orçamento total da operação a realizar, incluindo estimativa do custo total da operação urbanística e caderneta predial, que inclui o valor patrimonial do locado, bem como de documento emitido pelo município que ateste a entrega pelo senhorio destes elementos, no pedido de controlo prévio da operação urbanística (elementos identificados no art.º 4, n.º 5, alínea b)).

**NOTA:** os elementos constantes do ponto III supra resultam da alínea c) do art.º 8.º, aditada pela Lei n.º 43/2017, de 14 de Junho

**Efectivação da denúncia**  
**Art.º 8 do D.L. n.º 157/2006 e art.º 1103.º do C.C.**

**Questão:** é suficiente esta comunicação? NÃO!

Determina a lei que a denúncia deverá **ser confirmada**, sob pena de ineficácia, mediante nova comunicação ao arrendatário.

Art.º 1103.º, n.º 3 do C.C. **versus** Art.º 8.º, n.º 3 do D.L. n.º 157/2006, de 8 de Agosto

## **Artigo 1103.º C.C. Denúncia justificada**

(...)

3 – A denúncia a que se refere o número anterior é **confirmada**, sob pena de ineficácia, mediante comunicação ao arrendatário, acompanhada dos seguintes documentos:

- a) Alvará de licença de obras ou título da comunicação prévia;
- b) Documento emitido pela câmara municipal, que ateste que a operação urbanística constitui, nos termos da lei, uma obra de demolição ou uma obra de remodelação ou restauro profundos para efeitos de aplicação do disposto na alínea b) do art.º 1101.º, quando tal não resulte do documento referido na alínea anterior.

## **Decreto-Lei n.º 157/2006**

### **Artigo 8.º** **Efetivação da denúncia**

3 - A denúncia a que se referem os números anteriores é **confirmada**, sob pena de ineficácia, mediante comunicação ao arrendatário, acompanhada de:

- a) Comprovativo de deferimento do correspondente pedido, no caso de operação urbanística sujeita a licença administrativa, **ou**
- b) Comprovativo de que a pretensão não foi rejeitada, no caso de operação urbanística sujeita a comunicação prévia.

## “DENÚNCIA PARA OBRAS”



- ✓ Após esta segunda comunicação do senhorio que confirma a denúncia, a desocupação do locado deverá ter lugar **no prazo de 60 dias** contados da recepção, por parte do arrendatário, da confirmação, salvo se não se encontrar decorrido o prazo de 6 meses acima mencionado, caso em que a desocupação tem lugar até ao termo do último prazo.
- ✓ Não existindo acordo entre as partes no prazo de 60 dias a contar da recepção da comunicação da denúncia, haverá lugar ao pagamento da indemnização acima referida, **devendo metade ser paga após a confirmação da denúncia e o remanescente aquando da entrega do locado, sob pena de ineficácia.**

**NOTA 1:** anteriormente o prazo para desocupação era de 15 dias e a indemnização era paga na totalidade com a entrega do locado.

**NOTA 2:** art.º 29.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro - a cessação do contrato de arrendamento para **fins não habitacionais**, por denúncia para demolição ou para realização de obra de remodelação ou restauro profundos, confere ao arrendatário o direito a compensação pelas obras licitamente feitas, independentemente do estipulado no contrato e ainda que as obras não tenham sido autorizadas pelo senhorio.

## EXCEPÇÃO REGIME ESPECIAL TRANSITÓRIO (art.ºs 23.º a 26.º)

- ✓ Aplicável apenas aos contratos de arrendamento **habitacionais** celebrados antes da entrada em vigor do RAU

A denúncia do contrato de duração indeterminada para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos, quando o arrendatário tiver idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%, obriga o senhorio, na falta de acordo entre as partes, a garantir o realojamento do arrendatário em condições análogas às que já detinha quanto ao local, valor da renda e encargos (art.º 25.º e n.ºs 3 a 5 do art.º 6.º do Decreto-Lei n.º 157/2006, na sua redacção actual).

# “DENÚNCIA PARA OBRAS”



## A. Comunicação para a denúncia pelo senhorio (art.º 25.º):

1. Indicação do local destinado ao realojamento;
2. Indicação valor de renda proposto;
3. Indicação do prazo de resposta do arrendatário – 30 dias – e consequência para a falta e resposta.

## B. Resposta arrendatário (no prazo de 30 dias):

1. Optar pelo realojamento (art.º 6 do Decreto-Lei n.º 157/2006, na sua redacção actual)
  - 1.1 Sendo caso disso, invocação do RABC do seu agregado familiar inferior a 5 RMNA, sendo aplicável o regime da actualização de rendas do NRAU.
2. Recebimento de indemnização (art.º 6.º, n.º 1, al. a) e art.º 8.º, n.º 5 do referido diploma legal).

❖ **FALTA DE RESPOSTA DO ARRENDATÁRIO** – opção pelo realojamento e aceitação do local e renda propostos.

# “DENÚNCIA PARA OBRAS”



Caso haja lugar a realojamento  Obrigação de celebração de novo contrato de arrendamento (art.º 25.º, n.ºs 8 a 10):

- No prazo de 30 dias, sob pena de ineficácia da denúncia do contrato primitivo;
- Celebrado por duração indeterminada;
- Senhorio não pode proceder à sua denúncia injustificada;
- Valor da renda: é aplicável o regime de actualização de rendas previsto no NRAU (art.º 35.º, n.º 2, als. a) e b) ou, tratando-se de arrendatário cujo RABC do agregado familiar seja inferior a 5 RMNA (art.º 36.º, n.ºs 7, 9 e 10);

**NOTA:** Obrigação de realojamento só existe se o arrendatário tiver no locado a sua residência permanente ou a falta de residência seja devida a caso de força maior ou doença.

## C. Resposta senhorio, caso arrendatário invoque RABC (art.º 25.º, n.º 5):

- No prazo de 10 dias a contar da recepção da resposta do arrendatário, pode optar pela **suspensão do contrato**, pelo período necessário à execução das obras, em alternativa à denúncia, quando esta tenha por **fundamento a realização de obra de remodelação ou restauro profundos**, indicando:
  - i. Local e condições do realojamento fornecido;
  - ii. Data de início e duração previsível das obras;
  - iii. Data para entrega da chave do local de realojamento temporário e para desocupação do locado.
- Obrigação de garantir realojamento durante o período de suspensão do contrato, em condições análogas às que detinha.

- Contrato de arrendamento suspende-se no momento da desocupação do locado;
- Reocupação do locado pelo arrendatário, após comunicação pelo senhorio da conclusão das obras, no prazo de 3 meses, salvo justo impedimento, sob pena de caducidade do contrato;

## ❖ CASO ARRENDATÁRIO NÃO DESOCUPE:

- Aplicação do regime do Balcão Nacional do Arrendamento (BNA) - arts. 15.º-A a 15.º-S do NRAU
- Requerimento acompanhado da comunicação em que senhorio opta pela suspensão do contrato e indica ao arrendatário o local, as condições de realojamento, a data de início e duração previsível das obras e a data da entrega da chave do realojamento temporário.

*Grato pela v/ atenção.*



### **Portugal**

Rua Bernardo Lima 3,  
1150-074, Lisboa  
T. +351 213 566 400  
F. +351 213 566 488

Email : [portugal@rsa-lp.com](mailto:portugal@rsa-lp.com)

### **Angola**

Presidente Business Center, Sala 402,  
Largo 17 de Setembro, Luanda  
T. e F. +244 222 015 925  
Email : [angola@rsa-lp.com](mailto:angola@rsa-lp.com)

### **Brasil | São Paulo**

Edifício San Paolo  
Av. Brigadeiro Faria Lima, 2055 – 10º Andar  
01452-001 – São Paulo – SP – Brasil  
T. +55 11 3039 6399  
F. +55 11 3039 6398  
Email: [brasil@rsa-lp.com](mailto:brasil@rsa-lp.com)

### **Brasil | Nordeste**

Pernambuco – Sede  
Rua da Hora, 692, Espinheiro – Recife – PE  
CEP 52020-015  
T. +55 81 2101 5757  
F. +55 81 2101 5751  
Email: [brasil@rsa-lp.com](mailto:brasil@rsa-lp.com)

### **Cabo Verde**

Prédio Garantia, 1.º Esq  
Caixa Postal n.º 107  
Santa Maria  
Ilha do Sal, Cabo Verde  
T. +238 24 22 510  
F. +238 24 22 550  
Email : [caboverde@rsa-lp.com](mailto:caboverde@rsa-lp.com)

### **Moçambique**

Av. Kenneth Kaunda, 609,  
Maputo – Moçambique  
T. e F.: +258 21 485 988  
Email : [mocambique@rsa-lp.com](mailto:mocambique@rsa-lp.com)

