



PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS
Grupo Parlamentar

Projeto de Lei n.º 1203/XIII-4.ª

Cria um regime autónomo de arrendamento para as atividades económicas, associativas e culturais

Exposição de motivos

A mais recente alteração do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU) fixou limites de duração dos contratos de arrendamento que são incompatíveis com o bom desempenho de atividades de natureza económica e cultural, admitiu a possibilidade da sua denúncia injustificada pelos locadores e tornou possível a atualização das rendas sem quaisquer limitações dos seus valores.

Tais alterações, conjugadas com o crescimento do turismo e a aceleração e o desenvolvimento de práticas especulativas no sector imobiliário, tiveram as consequências que hoje são evidentes na imensa onda de despejos, os quais, ainda que na sua maior parte sejam feitos de acordo com a lei publicada atualmente em vigor, têm consequências sociais que são profundamente injustas e não são justificáveis, antes são escandalosos, do ponto vista moral.

Os despejos que a lei atual permite têm, por um lado, no caso do arrendamento habitacional, conduzido os locatários despejados, através de processos profundamente dramáticos, a situações de desespero extremo e, pelo outro, nos casos de arrendamentos não habitacionais, contribuído para a descaracterização total das cidades ao despejar e fazer encerrar muitas empresas, sobretudo microempresas e pequenas empresas, várias das quais eram organizações antigas que estavam fortemente enraizadas no tecido social de que faziam parte.

Propõe-se aqui uma nova regulamentação do arrendamento não habitacional.

Há razões antigas para a autonomização das regulamentações dos dois tipos de arrendamentos, isto é, do habitacional e do não habitacional, pois enquanto que a legislação sobre o arrendamento habitacional se destina a regulamentar um direito social que está constitucionalmente garantido, no outro caso, no do arrendamento não

habitacional aquilo que está em causa é unicamente a regulamentação do bom funcionamento da sociedade nos seus aspetos económico, cultural e associativo.

Neste segundo caso, o dos arrendamentos destinados à indústria, ao comércio ou à prestação de serviços, incluindo os de índole cultural ou meramente associativa, trata-se de regular um elemento específico de atividades nas quais foram realizados investimentos, que podem ser muito significativos para quem os fez, que criam e mantêm empregos, que satisfazem necessidades das populações, de proximidade, locais, ou de maior amplitude, conforme os casos, sendo certo que, muitas vezes, o local onde a atividade é exercida, tanto pela relação que permite com clientes e com fornecedores como porque se sedimentou com o tempo, ao longo de anos ou de décadas, é decisivo para o bom sucesso dela.

É este o caso de uma imensa multidão de pequenas e médias empresas que desenvolvem as suas atividades em instalações arrendadas e para as quais é muito importante o local onde laboram pois foi lá que angariaram a sua clientela, cujos hábitos, gostos e preferências conhecem bem e cuja fidelidade é decisiva para que sejam bem-sucedidas.

Além disso, os arrendatários não habitacionais necessitam de estabilidade para bem gerir os seus empreendimentos e a existência de prazos curtos nos arrendamentos é incompatível com tal estabilidade sendo certo que a incerteza no futuro é, por definição, inimiga de toda a gestão pois afasta ou adia a realização dos investimentos.

Assim sendo, propõe-se aqui uma lei especial para a regulamentação dos contratos de arrendamento não habitacional. A regulação geral do contrato de locação e os aspetos gerais da regulação de todos os arrendamentos mantêm-se intocados no Código Civil e aplicam-se aos que agora se versam, ressalvados apenas aqueles aspetos que aqui mereçam norma contrária ou tratamento especial.

Quanto à sua duração, foi tida em conta a necessidade de uma estabilidade mínima destes arrendamentos, porque o exercício de tais atividades é incompatível com a incerteza e a precariedade dos meios e das infraestruturas razão pela qual é fixado um prazo supletivo de duração de cinco anos para estes contratos.

A renovação automática dos contratos de arrendamento não habitacional a prazo passa a obedecer um período de renovação mínimo de cinco anos, mas a renovação pode ser afastada por vontade das partes, manifestada com pré-aviso que passa a obedecer a regras mais simples.

Entre os fundamentos de denúncia unilateral, mantém-se inalterado o regime de denúncia para realização de obras de demolição e considera-se injustificada a possibilidade de denúncia pelo senhorio para sua habitação porque tal é mais do que improvável neste tipo de locado.

Continua a admitir-se, como até aqui, a denúncia injustificada, livre, pelo senhorio, mas com um pré-aviso mínimo de três anos e sem que dela possa resultar uma duração mínima do contrato inferior a cinco anos.

Estabelece-se um regime de indemnização por denúncia unilateral ou oposição à renovação do contrato pelo senhorio, adotando-se o regime de conceder ao arrendatário uma indemnização de clientela sempre que o senhorio o faça para instalar no locado um novo estabelecimento empresarial, seu ou de terceiro, assim compensando a perda de clientela angariada pelo arrendatário e que iria ser-lhe subtraída com o enriquecimento injustificado de outrem.

Os fatores considerados para a definição do valor da indemnização a pagar ao arrendatário têm também em conta outros danos diretamente causados pela cessação do contrato, provocada pelo senhorio sem invocação de outro motivo que não seja a manifestação do seu livre arbítrio, nomeadamente custos laborais, de devolução de financiamentos recebidos e não utilizados ou os custos não amortizados de obras por si feitas no locado e que o valorizam.

No essencial, o regime das obras mantém as regras vigentes se bem que com algumas alterações, isto é, responsabilizando respetivamente locador e arrendatário pelas obras que a cada um deles sejam devidas e introduzindo um mecanismo de atualização de rendas, após a realização de obras de beneficiação do locado não exigíveis ao senhorio, que se considera um incentivo à modernização do parque imobiliário embora o arrendatário não seja obrigado a suportar tais obras, se elas não forem inadiáveis.

Os regimes do trespasse, da cessão da posição contratual, em geral, e da mera cessão da exploração de estabelecimento são clarificados, com aperfeiçoamento das respetivas caracterizações.

A sucessão por morte é deferida a todos os que, no locado, continuem a exercer a atividade empresarial do falecido e alarga-se esta sucessão aos trabalhadores do estabelecimento que já ali viessem a exercer atividade há três ou mais anos e que ali pretendam continuar a mesma atividade.

Nestes termos, ao abrigo da alínea b) do artigo 156.º da Constituição da República e da alínea c) do n.º 1 do artigo 4.º do Regimento da Assembleia da República, os Deputados abaixo-assinados, do Grupo Parlamentar do PCP, apresentam o seguinte Projeto de Lei:

Artigo 1.º

Âmbito

1- A presente lei regula o regime dos contratos de arrendamento para indústria, para o exercício de comércio, exercício de profissões liberais, e para outras atividades de natureza cultural, recreativa, de solidariedade social e associativa.

2- Considera-se ser para indústria, para comércio, exercício de profissões liberais ou outras atividades de natureza cultural, recreativa, de solidariedade social e associativa em que ao prédio arrendado ou a parte dele seja dado fim direta ou predominantemente relacionado com uma dessas atividades quando tal utilização esteja expressamente prevista no contrato de arrendamento.

3- Nos termos do número anterior são abrangidos o arrendamento e qualquer outra forma de locação de espaços ou lojas em edifícios ou superfícies que sejam destinados especificamente a atividades industriais, comerciais ou a outros serviços e estejam localizados em áreas como centros comerciais, parques empresariais ou outras afins.

Artigo 2.º

Universo de aplicação

1- A presente lei aplica-se aos contratos celebrados após a sua entrada em vigor e às situações contratuais constituídas que subsistam nessa data, sem prejuízo do previsto nas normas transitórias.

2- As normas supletivas contidas na presente lei apenas se aplicam aos contratos celebrados antes da sua entrada em vigor quando não se opuserem a norma supletiva em vigor na data da sua celebração.

3- Aos arrendamentos a que se refere o artigo 1.º, é subsidiariamente aplicável o regime geral da locação e do arrendamento urbano, consagrado nos artigos 1022.º a 1091.º do Código Civil, em tudo aquilo que não for contrariado ou especialmente regulado pela presente lei.

4- Aos arrendamentos a que refere o artigo 1.º, é subsidiariamente aplicável o regime dos artigos 9.º a 11.º, 13.º, 14.º, 14.º-A e 16.º a 23.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º6/2006, de 27 de Fevereiro, em tudo o que não for contrariado ou especialmente regulado pela presente Lei.

5- Aos arrendamentos regulados pela presente lei, não são aplicáveis os artigos 1108.º a 1113.º do Código Civil.

6- Aos arrendamentos a que refere o n.º1, não é aplicável o NRAU, em tudo o que for contrariado ou especialmente regulado pela presente lei.

7- Aos arrendamentos regulados pela presente lei, não é aplicável o regime constante dos artigos 15.º a 15.º-S do NRAU.

8- Aos arrendamentos regulados pela presente lei, não são aplicáveis os artigos 26.º a 29.º do NRAU.

9- Quando as partes contratantes de arrendamentos aos quais se refere o artigo 1.º acordarem em excluir a aplicação de quaisquer normas da presente lei aos contratos que subscrevem tal exclusão apenas será válida se for possível e se cada uma das normas cuja aplicação é excluída for expressamente referida no texto do contrato de arrendamento.

Artigo 3.º

Forma

1- O contrato de arrendamento a que se refere a presente lei deve ser celebrado por escrito.

2- A nulidade decorrente da inobservância da forma legal exigida só pode ser invocada pelo arrendatário, salvo se este lhe houver dado causa.

Artigo 4.º

Duração

1- Os contratos de arrendamento a que se refere a presente lei poderão ser celebrados a prazo certo ou com duração indeterminada.

2- As partes podem estipular um prazo, não superior a 30 anos, para a duração efetiva dos arrendamentos devendo constar expressamente do contrato.

3- No silêncio das partes, considera-se que o contrato é celebrado com prazo certo com a duração de cinco anos.

4- Nos contratos com prazo certo, pode convencionar-se que, após a primeira renovação, o arrendamento tenha duração indeterminada.

Artigo 5.º

Renovação automática

1- O contrato celebrado com prazo certo renova-se automaticamente no fim do prazo e por períodos mínimos de cinco anos, quando não esteja previsto período de renovação superior.

2- Qualquer das partes pode opor-se à renovação nos termos do artigo seguinte.

Artigo 6.º

Oposição à renovação

1- O locador pode opor-se à renovação com a antecedência mínima seguinte:

- a) 1 ano, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis anos;
- b) 1/6 do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, tratando-se de prazo de duração inferior a seis anos.

2- O arrendatário pode opor-se à renovação com a antecedência mínima seguinte:

- a) 180 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis anos;
- b) 1/12 do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, tratando-se de prazo de duração inferior a seis anos.

3- Quando o locador impedir a renovação do contrato, nos termos do n.º 1, o arrendatário pode denunciá-lo a todo o tempo, mediante comunicação ao locador, com uma antecedência não inferior a 30 dias do termo pretendido do contrato.

4- A antecedência a que se referem os números anteriores reporta-se ao termo do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação.

5- A inobservância, pelo arrendatário, da antecedência prevista nos números anteriores não obsta à cessação do contrato, mas obriga o arrendatário ao pagamento das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta.

6- A oposição à renovação do contrato, referida nos números anteriores, deve ser feita mediante notificação à outra parte, por carta registada com aviso de receção.

Artigo 7.º

Denúncia

1- O contrato de arrendamento de duração indeterminada cessa por denúncia de uma das partes, nos termos dos números seguintes.

2- Sem prejuízo do disposto no número seguinte, o arrendatário pode denunciar o contrato de duração indeterminada, após seis meses de duração efetiva dele e independentemente de qualquer justificação, com a antecedência seguinte:

a) 120 dias do termo pretendido do contrato se, à data da comunicação, este tiver durado um ano ou mais;

b) 60 dias do termo pretendido do contrato se, à data da comunicação, este tiver durado até um ano.

3- Quando o locador denunciar o contrato nos termos do número seguinte, o arrendatário pode denunciá-lo, independentemente de qualquer justificação, mediante comunicação ao locador com antecedência não inferior a 30 dias do termo pretendido do contrato.

4- O locador pode denunciar o contrato de duração indeterminada:

a) para demolição mediante comunicação fundamentada ao arrendatário com antecedência não inferior a seis meses da data pretendida para termo do contrato;

b) independentemente de qualquer justificação, mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a três anos da data pretendida para termo do contrato.

5- O prazo previsto na alínea b) do número anterior é alargado para 10 anos, se no locado funcionar pessoa coletiva de direito privado e interesse público.

6- Da denúncia pelo locador nos termos do número anterior não pode resultar uma duração total do contrato inferior a cinco anos.

7- Em caso de trespasse do estabelecimento comercial, aquele que toma de trespasse só beneficia do prazo de duração mínimo total do contrato, prevista no número anterior, se o trespasante tiver exercido atividade no locado durante, pelo menos, três anos.

8- São aplicáveis à denúncia pelo locador com fundamento na alínea a) do n.º 4 as regras constantes dos n.ºs 2, 3 e 4 do artigo 1103º do Código Civil, ou das normas que os

substituam, e de legislação especial complementar aplicável, com as necessárias adaptações.

Artigo 8.º

Indemnização ao arrendatário

1- A extinção do contrato, por oposição à renovação no termo do período convencional de duração do contrato ou por denúncia pelo locador, quando o arrendatário venha exercendo no locado atividade continuada de atendimento ao público por cinco ou mais anos, confere a este o direito a uma indemnização pelo locador.

2- A indemnização a que se refere o número anterior é calculada tendo em conta os seguintes fatores:

- a) Os custos de transferência da atividade para novo local;
- b) Os prejuízos calculados que o arrendatário tenha sofrido com a perda de clientela;
- c) O valor não amortizado de obras realizadas no locado pelo arrendatário;
- d) O valor a devolver pelo arrendatário, em consequência da cessação do contrato, por financiamentos recebidos, e não utilizados, ao abrigo de programas comunitários ou nacionais;
- e) O valor a suportar pelo arrendatário, em consequência direta da cessação do contrato, por compensações ou indemnizações aos trabalhadores afetos ao locado.

3- A parcela da indemnização a que se refere a alínea b) do número anterior é calculada da seguinte forma:

- a) se o arrendatário iniciar, nos seis meses seguintes, no mesmo município ou município limítrofe daquele onde se situa o locado, a mesma atividade ou atividade afim da que ali desenvolvia, a indemnização compreenderá os prejuízos que o arrendatário tenha sofrido com a perda de clientela;
- b) se o arrendatário iniciar, nos 12 meses seguintes à extinção do contrato, uma diferente atividade industrial, comercial ou de prestação de outros serviços, ou se não iniciar qualquer atividade, e o locador ou terceiro desenvolverem no locado, no mesmo prazo, a mesma atividade ou atividade afim, a indemnização pelo locador ao arrendatário será de valor correspondente a uma mensalidade da renda paga à data da extinção do contrato por cada ano de duração deste, com o limite de 18 mensalidades.

4- Considera-se atividade afim aquela que seja apta a beneficiar, ainda que só em parte, da clientela captada pelo arrendatário com a atividade exercida no locado à data da transmissão do arrendamento.

5- A fração da indemnização devida, nos termos da alínea a) do n.º 3, pela perda de clientela pelo arrendatário deve ser calculada tendo por referência a que o arrendatário comprovadamente tivera no locado nos 12 meses anteriores à extinção do contrato e a clientela comprovadamente havida no novo locado durante os seis primeiros meses da nova atividade.

6- Cumprido o previsto no número anterior, o arrendatário pode optar pelo recebimento de uma mensalidade da renda paga à data da extinção do contrato por cada ano de duração deste, com o limite de 18 mensalidades.

Artigo 9.º

Obras

1- Nos prédios objeto dos arrendamentos regulados na presente lei, podem realizar-se obras de conservação ordinária, obras de conservação extraordinária e obras de beneficiação.

2- São obras de conservação ordinária:

- a) a reparação e limpeza geral do prédio e suas dependências;
- b) as obras impostas, nos termos da lei, e que visem conferir ao prédio as características apresentadas aquando da concessão da licença de utilização;
- c) em geral, as obras destinadas a manter o prédio nas condições requeridas pelo fim do contrato e existentes à data da sua celebração.

3- São obras de conservação extraordinária as ocasionadas por defeito de construção do prédio ou por caso fortuito ou de força maior, e, em geral, as que sejam imputáveis a ações ou omissões ilícitas perpetradas pelo locador.

4- São obras de beneficiação todas as que não estejam abrangidas pelos n.ºs 2 e 3.

5- As obras de conservação ordinária e as obras de beneficiação estão a cargo do locador, salvo estipulação contratual em contrário.

6- As obras de conservação extraordinária estão a cargo do locador, sem prejuízo do disposto no artigo 1043º do Código Civil.

7- Quando o locador não realize as obras a que é obrigado, pode o arrendatário executá-las à sua custa, apresentando ao locador um orçamento escrito do respetivo custo, que representa o valor máximo pelo qual este é responsável.

8. Quando, devido à urgência da realização das obras, o arrendatário suporte o seu custo, não lhe sendo tal devido, deve o locador reembolsá-lo no prazo máximo de três meses, mediante a apresentação, pelo arrendatário, de documentos comprovativos das despesas realizadas.

9- Se o locador não reembolsar o arrendatário do custo de obras por si suportado nos termos do número anterior, o arrendatário pode compensar o seu crédito, deduzindo na renda, até 70% do seu montante, as despesas efetuadas, acrescidas dos respetivos juros, durante o tempo necessário ao seu reembolso integral.

10- Se a compensação efetuada nos termos do número anterior não for suficiente para inteirar o arrendatário do valor das obras que suportou, este tem o direito, findo o contrato, a ser reembolsado das despesas inerentes à realização das obras e indemnizado pelos prejuízos sofridos com a mora, nos termos gerais.

11- A realização, pelo locador, de obras de beneficiação do locado não impostas por lei, por ato administrativo ou por contrato, depois de decorridos cinco anos de execução do contrato de arrendamento, dá ao locador o direito de atualização extraordinária da renda em valor correspondente à aplicação da taxa legal supletiva de juros comerciais vigente à data da realização das obras ao montante nestas investido que beneficie o locado, sem que o aumento possa exceder vinte por cento da renda vigente.

12- Ao valor do capital investido nas obras referidas no número anterior, deve descontar-se os apoios públicos recebidos pelo locador para a sua realização.

13- O arrendatário não está obrigado a suportar a realização, pelo senhorio, das obras referidas no n.º 11 cuja execução possa diferir-se para o momento da cessação do contrato.

14- A cessação do contrato de arrendamento por iniciativa do locador, nos termos do n.º 4 do artigo 7.º, confere ao arrendatário o direito a compensação pelas obras licitamente feitas no locado, nos termos aplicáveis às benfeitorias realizadas pelo possuidor de boa fé, independentemente do estipulado no contrato de arrendamento e ainda que as obras não tenham sido autorizadas pelo locador.

Artigo 10.º

Transmissão da posição de arrendatário

1- É permitida a transmissão, por ato entre vivos, da posição de arrendatário, independentemente da autorização do senhorio:

a) no caso de trespasse de estabelecimento, acompanhado da transferência, em conjunto, das instalações, equipamentos e outros instrumentos não perecíveis do exercício da atividade que integrem o estabelecimento à data da transmissão;

b) a pessoa que no locado continue a exercer a mesma atividade ou atividade afim, ou a sociedade comercial de objeto equivalente.

2- Depende de autorização do locador o trespasse não acompanhado dos elementos referidos na alínea a) do n.º 1, a transmissão da posição de arrendatário que vise o exercício, no locado, de outro tipo de atividade não afim da exercida à data da transmissão ou, de um modo geral, a sua afetação a outro destino.

3- A transmissão não autorizada da posição de arrendatário, quando o consentimento seja necessário, é inválida.

4- A transmissão deve ser celebrada por escrito e comunicada ao locador no prazo de 30 dias, sob pena de ineficácia.

5- A não comunicação da transmissão ao senhorio obriga o transmitente a indemnizar aquele, nos termos gerais.

6- O locador tem direito de preferência na transmissão da posição de arrendatário por venda ou dação em cumprimento, salvo convenção em contrário.

7- Quando, após a transmissão, seja dado outro destino ao locado, o locador pode resolver o contrato se não o tiver autorizado expressamente.

8- Não se aplicam as regras referidas nos números anteriores nos casos de fusão, de transformação ou de cisão.

Artigo 11.º

Cessão de exploração de estabelecimento

1- Não é havido como arrendamento de prédio o contrato pelo qual alguém transfere temporária e onerosamente para outrem, juntamente com o gozo do prédio, a exploração de um estabelecimento nele instalado.

2- A cessão de exploração de estabelecimento a que refere o número anterior não carece de autorização do locador, mas deve ser comunicada no prazo de um mês, sob pena de ineficácia.

3- É considerado como arrendamento a cessão de exploração de estabelecimento não acompanhada dos elementos referidos na alínea a) do n.º 1 do artigo anterior.

Artigo 12.º

Direito de preferência

1- O arrendatário referido no artigo 1º tem direito de preferência na compra e venda ou dação em cumprimento do prédio urbano ou do local arrendado ou da sua fração autónoma arrendada há mais de um ano.

2- Salvo prazo superior fixado pelo senhorio, o direito de preferência é exercido no prazo de 30 dias contados da receção da comunicação da proposta e condições de venda ou dação.

3- E aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 416º a 418º e 1410º do Código Civil.

4- Se o locado estiver inserido em prédio urbano não constituído em propriedade horizontal, e existindo dois ou mais preferentes, abrir-se-á entre eles licitação, revertendo o excesso para o alienante.

Artigo 13.º

Sucessão por morte

1- O arrendamento não caduca por morte do arrendatário, desde que os sucessores continuem a exercer no locado atividade idêntica ou afim da exercida pelo arrendatário falecido.

2- O arrendamento também não caduca por morte do arrendatário, ainda que os sucessores declinem continuar a atividade do arrendatário falecido, quando no locado exista trabalhador que comprovadamente ali trabalhe com este há, pelo menos, três anos e que se proponha continuar a exercer atividade idêntica ou afim da exercida pelo arrendatário falecido.

3- Quando vários trabalhadores reúnam as condições para suceder na titularidade do direito de arrendamento, preferirá o que tenha vínculo laboral mais antigo ao arrendatário falecido.

4- A sucessão por morte no direito de arrendamento ou a sua concentração no cônjuge sobrevivente deve ser comunicada ao locador, acompanhada dos documentos comprovativos da sucessão ou concentração, no prazo de 180 dias a contar da ocorrência.

5- Consideram-se afins as atividades que sejam aptas a beneficiar, ainda que só em parte, da clientela captada pelo arrendatário com a atividade exercida no locado à data da transmissão do arrendamento.

6- O sucessor pode renunciar à sucessão, devendo comunicá-lo ao locador no prazo de 60 dias e entregar o arrendado no prazo de seis meses, contados do decesso.

7- Sob pena de ineficácia, o sucessor não renunciante deve comunicar, por escrito, ao locador, a morte do primitivo arrendatário nos 180 dias posteriores à ocorrência.

Artigo 14.º

Resolução do contrato

1- O locador pode resolver contrato com um ou mais dos seguintes fundamentos:

- a) falta de pagamento de renda, prolongada por mais de três meses;
- b) verificação de danos no locado, não justificados por um prudente uso do mesmo;
- c) realização de obras não consentidas pelo locador, quando tal consentimento seja necessário;
- d) uso do locado para fim diverso daquele que é estipulado no contrato;
- e) desenvolvimento no locado, pelo arrendatário ou por outrem com o seu consentimento, de atividades por qualquer modo ilícitas;
- f) não utilização do locado por mais de um ano;
- g) transmissão não autorizada do locado, quando o consentimento seja necessário.

2- O arrendatário pode resolver o contrato com fundamento na não realização, pelo senhorio, de obras que a este caibam, quando tal omissão comprometa o uso do locado para os fins estipulados no contrato.

Artigo 15.º

Contratos celebrados à data da entrada em vigor da presente lei

1- As remissões do presente artigo para o disposto nos artigos 50.º a 54.º do NRAU referem-se à redação vigente à data da entrada em vigor da presente lei, sem prejuízo da sua revogação nos termos do artigo seguinte.

2- Aos contratos celebrados até à data da entrada em vigor da presente lei, que tenham sido objeto de transição para o NRAU nos termos dos artigos 50.º a 54.º, aplica-se a presente lei, com as especialidades previstas nas alíneas seguintes:

a) quando o arrendatário, interpelado pelo locador para a transição para o NRAU e para a atualização da renda nos termos do artigo 50.º do NRAU, tiver invocado e comprovado uma das circunstâncias previstas no n.º 4 do artigo 51.º do NRAU e as partes não tiverem chegado a acordo sobre o valor da renda ou o tipo ou a duração do contrato, o regime previsto na presente lei só é aplicável decorridos 10 anos a contar da receção, pelo locador, da resposta do arrendatário nos termos do n.º 4 do artigo 51.º do NRAU;

b) no período de 10 anos a que refere a alínea anterior, o valor atualizado das rendas é determinado de acordo com os critérios previstos nas alíneas a) e b) do artigo 35.º do NRAU;

c) findo o período de 10 anos a que referem as alíneas anteriores, o contrato passa a ser regulado pela presente lei.

3- Aos arrendamentos celebrados antes de entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro, não é aplicável o disposto na alínea b) do n.º 4 do artigo 7.º da presente lei.

4- Nos arrendamentos a que refere o número anterior, a antecedência prevista na alínea b) do n.º 4 do artigo 7.º é elevada para 10 anos, quando, após a entrada em vigor da presente lei:

a) ocorra trespasse, ou transmissão da posição de arrendatário a pessoa que continue a exercer no locado a mesma atividade ou atividade afim ou a sociedade comercial de objeto equivalente;

b) sendo o arrendatário uma sociedade, ocorra transmissão, por ato entre vivos, da posição ou posições sociais que determine a alteração da titularidade em mais de 50%.

5- Nos casos previstos na alínea a) do número anterior, em que o arrendatário trespasse o estabelecimento a título oneroso, cabe ao locador o direito a perceber 25% do valor líquido auferido, após os descontos dos encargos e despesas suportadas pelo trespasante.

6- Caso o arrendatário invoque e comprove que o estabelecimento instalado no locado é de interesse histórico e social ou cultural nacional, regional ou local, como tal reconhecido nos termos de lei especial, o contrato, só por acordo das partes, passa a ser regulado pela presente lei.

7- Os arrendamentos a que refere o número anterior passam a ser regulados pela presente lei, se já estiver concluída, por acordo, a sua transição para o NRAU, tendo sido concluídos os procedimentos previstos nos artigos 50.º a 54.º do NRAU nos termos da redação vigente à data da entrada em vigor da presente lei.

8- Aos contratos de arrendamento que, à data da entrada em vigor da presente lei, ainda se mantenham em regime vinculativo ou de perpetuidade não se aplicam as regras do n.º 1 do artigo 6.º e da alínea b) do n.º 4 do artigo 7.º, sem prejuízo do disposto no n.º 6 do presente artigo.

Artigo 16.º

Norma revogatória

Se, prejuízo do disposto no artigo anterior, são revogados os artigos 50.º a 54.º e 58.º do NRAU.

Artigo 17.º

Entrada em vigor

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

Assembleia da República, 16 de abril de 2019

Os Deputados,

**PAULA SANTOS; ANTÓNIO FILIPE; JOÃO OLIVEIRA; BRUNO DIAS; DUARTE ALVSS;
ÂNGELA MOREIRA; CARLA CRUZ; ANA MESQUITA; RITA RATO; JORGE MACHADO; PAULO
SÁ; DIANA FERREIRA; JOÃO DIAS; FRANCISCO LOPES; JERONIMO DE SOUSA**