



PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS
Grupo Parlamentar

Projeto de Lei n.º 236/XV/1.ª

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

Exposição de motivos

A importância decisiva das micro, pequenas e médias empresas (MPME) nas dinâmicas da economia nacional, do emprego e da vida das populações é uma realidade inegável a qual exige que elas sejam apoiadas com a definição de políticas efetivas e transversais aos vários setores. Por outro lado, também o movimento associativo popular com os seus extraordinários patrimónios e potencial de participação, tanto na cultura como no desporto, contribui para estabelecer a identidade das comunidades e dos bairros e, assim, é um valor que não pode nem deve ser destruído ou desenraizado.

No entanto, pesam sobre as MPME e sobre o movimento associativo popular ameaças e problemas de gravidade indesmentível de entre os quais assume particular relevância a questão das normas jurídicas que regem o arrendamento dos imóveis para fins não habitacionais.

A regulamentação legal do arrendamento urbano, o chamado Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), data de 2012 e foi aprovada pelo governo PSD/CDS, em nada distinguindo os contratos de arrendamento urbano para fins habitacionais daqueles que têm objetivos diferentes.

No entanto, existem razões antigas e ponderosas para a autonomização jurídica das regulamentações dos dois tipos de arrendamentos, isto é, do habitacional e do não habitacional, pois, se 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 apenas a regulamentação do bom funcionamento da sociedade nos seus aspetos económico, cultural e associativo.

Neste segundo caso, ou seja, no 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, e tais investimentos criaram e mantêm empregos em organizações que satisfazem necessidades das populações, as mais das vezes em condições de proximidade, sendo certo que, quase sempre, o local onde a sua atividade é exercida é decisivo para o seu sucesso pela relação direta que estabelece

entre os clientes e os fornecedores ou os prestadores de serviços a qual se sedimentou com o tempo, ao longo de anos ou mesmo de décadas.

É este o caso de uma imensa multidão, sobretudo de micro e pequenas 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 o bom sucesso dessas organizações.

A legislação em vigor fixa limites de duração dos contratos de arrendamento que são incompatíveis com o bom desempenho de atividades de natureza económica e cultural, torna possível a denúncia dos contratos pelos locadores sem qualquer justificação e permite que os mesmos locadores exijam a atualização das rendas sem estabelecer limites ao valor de tal atualização.

Tais alterações, conjugadas com a aceleração e o desenvolvimento de práticas especulativas no sector imobiliário, tiveram como consequência uma imensa onda de despejos, os quais, ainda que na sua maior parte sejam feitos nos termos da lei em vigor, produziram efeitos sociais de dimensão e gravidade sem paralelo.

Os despejos que a lei atual permite têm, no caso do arrendamento habitacional, conduzido os locatários despejados, através de processos profundamente dramáticos, a situações de desespero extremo – e, 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.

Também no movimento associativo popular são inúmeras as situações de clubes, de coletividades, de associações culturais – em alguns casos instituições centenárias, indissociáveis da história e da identidade das suas comunidades e com um papel insubstituível no seu pulsar quotidiano – que se confrontaram ou confrontam com processos conducentes ao encerramento das suas sedes e instalações.

Assim sendo, propõe-se uma lei especial para a regulação 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 duração dos contratos de arrendamento para que tanto as MPME como as associações do movimento associativo popular possam desenvolver as suas atividades, que não são compatíveis com a incerteza nem com a precariedade dos meios e das infraestruturas, é exigível uma estabilidade mínima destes arrendamentos razão pela qual é fixado para tais contratos um prazo supletivo de duração de cinco anos.

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 passará 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, mas considera-se injustificada a possibilidade de denúncia pelo senhorio para sua habitação porque tal é mais do que improvável neste tipo de arrendamento.

Tal como até aqui, continua a admitir-se a denúncia injustificada, livre, pelo senhorio, mas, agora, 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 um novo estabelecimento empresarial nas instalações, seu ou de terceiro, assim compensando a perda de clientela angariada pelo arrendatário a qual lhe seria subtraída com o enriquecimento injustificado de outrem.

Os fatores que são considerados para a definição do valor da indemnização a pagar ao arrendatário têm também em conta outros danos diretamente causados pela cessação do contrato que foi provocada pelo senhorio sem invocação de outro motivo que não a manifestação da sua vontade, 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.

O regime das obras mantém as regras vigentes no essencial se bem que com algumas alterações, nomeadamente responsabilizando 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 cessão da exploração de estabelecimento são clarificados enquanto são aperfeiçoadas as 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 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 ou associativa.

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

3 - O disposto no número anterior abrange 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 instalações 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 já constituídas nessa data, sem prejuízo do previsto nas normas transitórias.

2 - Aos arrendamentos a que se refere a presente lei são subsidiariamente aplicáveis o regime geral da locação e do arrendamento urbano consagrado no Código Civil, bem como o regime do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual, em tudo o que não seja especialmente regulado pela presente Lei.

3 - Quando as partes contratantes de arrendamentos previstos na presente lei acordarem em excluir a aplicação de quaisquer das suas normas aos contratos que subscrevem, tal exclusão só será válida se for expressamente referida no 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 anulabilidade 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 podem ser celebrados a prazo certo ou com duração indeterminada.

2 - As partes podem estipular um prazo, não superior a 30 anos, para a duração dos arrendamentos, o qual deve 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) Um 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 se opuser à renovação do contrato, 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 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.

5 - A oposição à renovação do contrato 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 - 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 o termo do contrato;

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

3 - Quando o locador denunciar o contrato nos termos do número anterior, 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 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, o arrendatário pode denunciar o contrato de duração indeterminada, seis meses após o início de vigência do contrato, 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.

5 - O prazo previsto na alínea b) do n.º 2 é de 10 anos, se no prédio arrendado funcionar pessoa coletiva de utilidade pública.

6 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, da denúncia pelo locador nos termos da alínea b) do n.º 2 não pode resultar uma duração total do contrato inferior a cinco anos.

7 - Em caso de trespasse de estabelecimento comercial, o tomador do trespasse só beneficia do prazo de duração mínima do contrato prevista no número anterior, se o trespasante tiver exercido atividade no prédio arrendado durante, pelo menos, três anos.

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

Artigo 8.º

Indemnização ao arrendatário

1 - A extinção do contrato, por oposição à renovação ou por denúncia pelo locador, quando o arrendatário exerça no prédio locado atividade continuada de atendimento ao público há 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 prédio 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 prédio 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 prédio locado, a mesma atividade ou atividade afim da que ali desenvolvia, a indemnização compreende 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 prédio 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 prédio locado nos 12 meses anteriores à extinção do contrato e a clientela comprovadamente havida na nova localização durante os seis primeiros meses de atividade.

6 - Em cumprimento do disposto 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 suportar 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 as despesas efetuadas, acrescidas dos respetivos juros na renda, até 70% do seu montante, durante o tempo necessário ao seu reembolso integral.

10 - Se a compensação efetuada nos termos do número anterior não for suficiente para ressarcir 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 prédio 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, até ao montante investido na beneficiação do prédio 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 o montante de apoios públicos recebidos pelo locador para a sua realização.

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

14 - A cessação do contrato de arrendamento por iniciativa do locador, nos termos do n.º 2 do artigo 7.º, confere ao arrendatário o direito a compensação pelas obras licitamente feitas no prédio 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 locador:

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

b) a pessoa singular ou coletiva que continue a exercer a mesma atividade ou atividade afim no prédio locado.

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 prédio locado, de atividade diferente 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 nula.

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

5 - A não comunicação da transmissão ao locador 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 prédio 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 da entidade arrendatária.

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 a exploração de um estabelecimento nele instalado.

2 - A cessão de exploração de estabelecimento não carece de autorização do locador, mas deve ser comunicada no prazo de um mês, sob pena de nulidade.

3 - É considerada 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 arrendamento regulado pela presente lei confere ao arrendatário o 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 locador, 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 prédio 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 prédio 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 prédio locado exista trabalhador que comprovadamente ali trabalhe 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, prefere o que tenha vínculo laboral mais antigo com o 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 prédio 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 prédio arrendado no prazo de seis meses, contados do decesso.

7 - Sob pena de nulidade, 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 algum dos seguintes fundamentos:

- a) falta de pagamento de renda por mais de três meses;
- b) verificação de danos no prédio 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 prédio locado para fim diverso daquele que é estipulado no contrato;
- e) desenvolvimento de atividades ilícitas no prédio locado, pelo arrendatário ou por outrem com o seu consentimento;
- f) não utilização do prédio locado por mais de um ano;
- g) transmissão não autorizada do prédio locado, quando o consentimento seja necessário.

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

Artigo 15.º

Contratos celebrados à data da entrada em vigor da presente lei

1 - 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 no presente artigo.

2 - 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

3 - No período de 10 anos a que refere o n.º 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;

4 - Findo o período de 10 anos a que referem os números anteriores, o contrato passa a ser regulado pela presente lei.

5 - 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.

6 - Nos arrendamentos a que refere o número anterior, a antecedência prevista na alínea b) do n.º 2 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 singular ou coletiva que continue a exercer no locado a mesma atividade ou atividade afim ou a sociedade comercial de objeto equivalente; ou
- 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%.

7 - 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.

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

9 - 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 na redação atual.

10 - 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 2 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, 20 de julho de 2022

Os Deputados,

PAULA SANTOS; BRUNO DIAS; ALMA RIVERA; JERÓNIMO DE SOUSA; JOÃO DIAS; DIANA FERREIRA