

Projeto de Lei n.º 14/XIV/1.ª (PCP)

Extingue o Balcão Nacional do Arrendamento e repõe o procedimento especial de despejo por via judicial (Sétima alteração à Lei n.º 6/2006, de 27 fevereiro, alterada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, pela Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro, pela Lei n.º 42/2017, de 14 de junho, Lei n.º 43/2017, de 14 de junho, Lei n.º 12/2019, de 12 de fevereiro e pela Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro - Novo Regime de Arrendamento Urbano)

Data de admissão: 6.11.2019

Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação (6.ª)

Índice

I. Análise da iniciativa

II. Enquadramento parlamentar

III. Apreciação dos requisitos formais

IV. Análise de direito comparado

V. Consultas e contributos

VI. Avaliação prévia de impacto

VII. Enquadramento bibliográfico

Elaborado por: Luís Marques (DAC), Luísa Colaço e Cristina Ferreira (DILP),

António Almeida Santos (DAPLEN), Paula Faria (BIB)

Data: 20 de dezembro de 2019

I. Análise da iniciativa

- **A iniciativa**

A presente iniciativa legislativa propõe que as ações que se destinam a efetivar a cessação do arrendamento, quando o arrendatário não desocupe o locado na data prevista na lei ou na data fixada por convenção entre as partes, que agora seguem o procedimento especial de despejo, passem a seguir a via judicial, prevista no [artigo 14.º do NRAU](#), bem como pretende extinguir o Balcão Nacional do Arrendamento. Neste sentido, os autores propõem a revogação dos artigos 15.º, 15.º-A, 15.º-B, 15.º-C, 15.º-D, 15.º-E, 15.º-F, 15.º-G, 15.º-H, 15.º-I, 15.º-J, 15.º-K, 15.º-L, 15.º-M, 15.º-N, 15.º-O, 15.º-P, 15.º-Q, 15.º-R e 15.º-S da [Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro](#), na sua redação atual.

Na exposição de motivos desta iniciativa legislativa é abordado o funcionamento do Balcão Nacional de Arredamento que os proponentes consideram ser um instrumento que promove o despejo das famílias e potencia a liberalização dos valores das rendas, destacando que entre 2013 e 2018 foram despejadas 9324 famílias através deste mecanismo.

Finalmente, o projeto de lei estabelece também um regime transitório para os contratos de arrendamento ainda existentes até à entrada do [Novo Regime do Arrendamento Urbano \(NRAU\)](#), aprovado pela [Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro](#), e que ainda se mantenham em regime vinculativo ou de perpetuidade, mencionando que não lhes são aplicáveis as normas do NRAU.

- **Enquadramento jurídico nacional**

O direito à habitação encontra-se consagrado na [Constituição da República Portuguesa](#) (Constituição) em especial no [artigo 65.º](#), que, no seu n.º 1, prevê que “todos têm direito,

para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar”.

No ordenamento nacional, o arrendamento é regulado no Código Civil, nos artigos 1022.º e seguintes e em legislação avulsa, em particular o [NRAU](#)^{1 2} aprovado pela [Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro](#), que revoga o Regime do Arrendamento Urbano (RAU), aprovado pelo [Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro](#), com todas as alterações subsequentes. As remissões legais ou contratuais para o RAU consideram-se feitas para os lugares equivalentes do NRAU, com as adaptações necessárias.

No sentido do acompanhamento da evolução do arrendamento urbano em Portugal, considera-se de interesse a leitura do preâmbulo do [Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro](#), na medida em que apresenta a sua evolução legislativa desde as regras presentes no Código Civil de Seabra de 1867, passando pela [Lei n.º 46/85, de 20 de setembro](#) até ao texto elaborado em 1990, no contexto da preparação desse decreto-lei.

A Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, reflete uma das estratégias definidas pelo XVII Governo Constitucional no sentido de rever a Lei do Arrendamento Urbano, por via da dinamização do mercado do arrendamento, da adoção de novas políticas sociais e requalificação do tecido urbano, objetivo que era consagrado no respetivo [Programa do Governo](#).

¹ Texto consolidado, retirado da base de dados dre.pt, da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação conferida pela [Declaração de Retificação n.º 24/2006, de 17 de abril](#), pela [Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto](#), pela [Declaração de Retificação n.º 59-A/2012, de 12 de outubro](#), pelas [Leis n.ºs 79/2014, de 19 de dezembro, 42/2017, de 14 de junho, 43/2017, de 14 de junho, 12/2019, de 12 de fevereiro](#), pela [Declaração de Retificação n.º 7/2019, de 7 de março](#), pela [Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro](#), e pela [Declaração de Retificação n.º 11/2019, de 4 de abril](#)

² Recomenda-se a leitura das normas transitórias inseridas respetivamente no artigo 11.º da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, e artigo 6.º da Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro.

O [Balcão Nacional de Arrendamento](#) (BNA) foi criado pela [Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto](#), através do aditamento dos artigos 15.º-A a 15.º-S à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro. Esta lei teve origem na [Proposta de Lei n.º 38/XII/1.ª](#), apresentada pelo XIX Governo Constitucional, procedendo à concretização das reformas previstas para o mercado de arrendamento que constam do capítulo III, relativo às finanças públicas e crescimento, do seu [Programa do Governo](#), e das medidas vertidas nas alíneas i) a iv) do ponto 6.1 e nas alíneas ii) e iii) do ponto 6.2 do Memorando de Entendimento celebrado entre Portugal e a Comissão Europeia, o banco Central Europeu e o Fundo Monetário Internacional, que preveem a preparação de legislação em matéria de arrendamento urbano.

Com efeito, no capítulo do Programa do XIX Governo Constitucional respeitante ao mercado do arrendamento urbano prevê-se, entre outras medidas, a “Implementação de um mecanismo extrajudicial de despejo do arrendatário em caso de incumprimento do contrato de arrendamento, nomeadamente em caso de falta de pagamento de rendas”.

Por sua vez, o ponto 6.1 do Memorando de Entendimento celebrado entre Portugal e a Comissão Europeia, o Banco Central Europeu e o Fundo Monetário Internacional prevê que, quanto ao mercado de arrendamento que “O Governo apresentará medidas para alterar a nova Lei do Arrendamento Urbano, a Lei n.º 6/2006, a fim de garantir obrigações e direitos equilibrados de senhorios e inquilinos, tendo em conta os grupos mais vulneráveis. [T3-2011] Este plano conduzirá a uma proposta de legislação a ser apresentada à Assembleia da República até ao T4-2011”. Essa proposta deverá “prever um procedimento de despejo extrajudicial por violação de contrato, com o objetivo de encurtar o prazo de despejo para três meses” [alínea iv)].

Posteriormente, a [Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro](#), alterou, entre outros, os artigos 15.º, 15.º-B, 15.º-C e 15.º-N, essencialmente para fazer ajustes relativos a taxas e impostos, e a [Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro](#), aditou ainda os artigos 15.º-T e 15.º-U, para criar o regime da inunção em matéria de arrendamento bem como o Serviço de

Injunção em Matéria de Arrendamento, junto da Direção-Geral da Administração da Justiça.

O [Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de janeiro](#) e a [Portaria n.º 9/2013, de 10 de janeiro](#)³ regulam o processo de instalação e definição das regras do funcionamento do Balcão Nacional do Arrendamento, bem como o procedimento especial de despejo.

O Balcão Nacional do Arrendamento funciona junto da Direção-Geral da Administração da Justiça (DGAJ), como secretaria judicial com competência exclusiva para a tramitação do procedimento especial de despejo em todo o território nacional.

Este procedimento especial, de tramitação eletrónica, utiliza-se para a efetivação da cessação do arrendamento, quando o arrendatário não desocupe o locado na data prevista na lei ou na data fixada por convenção entre as partes. Nos termos que constam da página do Balcão Nacional do Arrendamento na Internet, o procedimento especial de despejo “É aplicável nos casos de cessação do contrato por acordo (revogação), por oposição à renovação quer do senhorio quer do arrendatário, por caducidade pelo decurso do prazo fixado no contrato, por denúncia do contrato pelo senhorio ou pelo arrendatário, por resolução com fundamento em mora do pagamento de rendas e por resolução com fundamento na oposição do arrendatário à realização de obras”.

Com a proposta de extinção do Balcão Nacional do Arrendamento, os proponentes pretendem que as ações que agora seguem o procedimento especial de despejo passem a seguir a via judicial, prevista no [artigo 14.º do NRAU](#), tomando a forma de processo declarativo comum.

II. Enquadramento parlamentar

- **Iniciativas pendentes (iniciativas legislativas e petições)**

³ Modificada pelas [Portarias n.ºs 225/2013, de 10 de julho](#) e [30/2015, de 12 de fevereiro](#)

A pesquisa efetuada à base de dados da Atividade Parlamentar (AP) não revelou quaisquer iniciativas legislativas ou petições pendentes sobre a matéria em apreço, na presente data.

- **Antecedentes parlamentares (iniciativas legislativas e petições)**

Na XIII Legislatura foram apresentadas as seguintes iniciativas legislativas sobre matéria idêntica ou conexa:

- [Projeto de Lei n.º 1203/XIII/4.ª \(PCP\)](#) – Cria um regime autónomo de arrendamento para as atividades económicas, associativas e culturais;
- [Projeto de Lei n.º 1189/XIII/4.ª](#) - Proceda à interpretação autêntica do n.º 7 do artigo 1041.º do Código Civil, aditado pelo artigo 2.º da Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, que 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;
- [Projeto de Lei n.º 1112/XIII/4.ª \(CDS-PP\)](#) - Incentiva o arrendamento de quartos a estudantes, procedendo à alteração do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na redação atual;
- [Projeto de Lei n.º 1045/XIII/4.ª \(PSD\)](#) - Cria o regime jurídico do arrendamento urbano para efeitos de qualificação, educação e formação;
- [Projeto de Lei n.º 1044/XIII/4.ª \(PSD\)](#) - Primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 156/2015 de 10 de agosto para atribuição de um subsídio para o arrendamento para famílias numerosas e monoparentais;
- [Projeto de Lei n.º 1043/XIII/4.ª \(PSD\)](#) - Proceda à sexta alteração ao novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, para aperfeiçoamento do balcão nacional do arrendamento e atribuição de novas soluções sociais;
- [Projeto de Lei n.º 1040/XIII/4.ª \(PSD\)](#) - Cria o fundo de garantia para o arrendamento;
- [Projeto de Lei n.º 1039/XIII/4.ª \(PSD\)](#) - Cria um Programa de Cooperação entre o Estado e as Autarquias Locais para o aproveitamento do património imobiliário público com vista ao arrendamento;

Projeto de Lei n.º 14/XIV/1.ª (PCP)

Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação (6.ª)

- [Projeto de Lei n.º 864/XIII/3.ª \(PSD\)](#) - Alteração do Código ao Imposto sobre Pessoas Singulares para dedução de encargos com imóveis de jovens até 30 anos com contratos de arrendamento;
- [Projeto de Lei n.º 853/XIII/3.ª \(BE\)](#) - Estabelece a suspensão de prazos do novo Regime do Arrendamento Urbano e de processos de despejo;
- [Projeto de Lei n.º 852/XIII/3.ª \(PEV\)](#) - Revoga a Lei n.º 31/2012 de 14 de agosto (Revisão do Regime Jurídico do Arrendamento Urbano);
- [Projeto de Lei n.º 850/XIII/3.ª \(BE\)](#) - Estabelece a punição contra-ordenacional por assédio no arrendamento;
- [Projeto de Lei n.º 847/XIII/3.ª \(BE\)](#) - Estabelece medidas de combate à precariedade no arrendamento habitacional (introduz alterações ao Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47344, de 25 de novembro de 1966, e ao novo regime de arrendamento urbano);
- [Projeto de Lei n.º 821/XIII/3.ª \(CDS-PP\)](#) - Cria um incentivo ao arrendamento habitacional, reduzindo a taxa de tributação autónoma, em sede de IRS, dos rendimentos prediais, resultantes de contratos de arrendamento para habitação, procedendo à alteração do Código do Imposto Sobre o Rendimento das Pessoas Singulares, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de novembro;
- [Projeto de Lei n.º 771/XIII/3.ª \(PCP\)](#) - Alteração ao Regime do Arrendamento Apoiado para Habitação;
- [Projeto de Lei n.º 770/XIII/3.ª \(PCP\)](#) - Revoga a revisão do regime jurídico do arrendamento urbano aprovado pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto;
- [Projeto de Lei n.º 723/XIII/3.ª \(PAN\)](#) - Determina que por cada três imóveis em regime de arrendamento local o proprietário deve assegurar que o quarto imóvel seja destinado a arrendamento de longa duração;
- [Projeto de Lei n.º 493/XIII/2.ª \(PCP\)](#) - Alargamento dos beneficiários e dos apoios do Programa Porta 65 Jovem -terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 308/2007, de 3 de setembro que cria e regula o programa de apoio financeiro Porta 65 - Arrendamento por Jovens;
- [Projeto de Lei n.º 487/XIII/2.ª \(BE\)](#) - Alarga em cinco anos a idade máxima para acesso ao programa de apoio ao arrendamento Porta 65 (terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 308/2007, de 3 de setembro);

Projeto de Lei n.º 14/XIV/1.ª (PCP)

Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação (6.ª)

- [Projeto de Lei n.º 466/XIII/2.ª \(CDS-PP\)](#) - Terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 308/2007, de 3 de setembro, que cria o programa de apoio financeiro Porta 65 - Arrendamento por Jovens (Porta 65 - Jovem);
- [Projeto de Lei n.º 420/XIII/2.ª \(CDS-PP\)](#) - Terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 308/2007, de 3 de setembro - Cria e regula o programa de apoio financeiro Porta 65 - Arrendamento por jovens;
- [Projeto de Lei n.º 325/XIII/2.ª \(BE\)](#) - Prolonga para dez anos o período transitório no Novo Regime do Arrendamento Urbano para salvaguarda dos arrendatários com rendimento anual bruto corrigido inferior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais, para os arrendatários com mais de 65 anos, para os arrendatários com deficiência com mais de 60% de incapacidade e para lojas e entidades com interesse histórico e cultural (terceira alteração à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, alterada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, e pela Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro);
- [Projeto de Lei n.º 313/XIII/2.ª \(PCP\)](#) - Reforça a proteção dos arrendatários em caso de cessação de contrato de arrendamento (Terceira alteração à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, alterada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto e pela Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro - Novo Regime de Arrendamento Urbano);
- [Projeto de Lei n.º 311/XIII/2.ª \(PCP\)](#) - Extingue o Balcão Nacional do Arrendamento e repõe o procedimento especial de despejo por via judicial;
- [Projeto de Lei n.º 310/XIII/2.ª \(PCP\)](#) - Prorroga por 10 anos o prazo de aplicação do Novo Regime de Arrendamento Urbano para os arrendatários com Rendimento Anual Bruto Corrigido (RABC) inferior a cinco Retribuições Mínimas Nacionais Anuais (RMNA), para os arrendatários com idade igual ou superior a 65 anos ou com deficiência igual ou superior a 60% e para o Arrendamento não habitacional;
- [Projeto de Lei n.º 309/XIII/2.ª \(PCP\)](#) - Alarga o regime de transmissão por morte do arrendamento para habitação e garante a transmissão por morte no realojamento para habitação por obras ou demolição;
- [Projeto de Lei n.º 122/XIII/1.ª \(BE\)](#) - Altera o regime de arrendamento apoiado para uma maior justiça social - primeira alteração à lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro;
- [Projeto de Lei n.º 108/XIII/1.ª \(PCP\)](#) - Suspende a aplicação do Regime do Arrendamento Apoiado (Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro).

Projeto de Lei n.º 14/XIV/1.ª (PCP)

Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação (6.ª)

Consultada a mesma base de dados, foi encontrada a seguinte petição sobre matéria conexa:

- [Petição n.º 305/XIII/2.ª](#) - Recomenda a adoção de providências com vista a facultar a opção de contratos de consumo e de arrendamento, serem traduzidos para outras línguas, em benefício de turistas e migrantes.

III. **Apreciação dos requisitos formais**

- **Conformidade com os requisitos constitucionais, regimentais e formais**

A iniciativa é apresentada por dez Deputados do Grupo Parlamentar do Partido Comunista Português (PCP), nos termos dos artigos 167.º da [Constituição](#) e 118.º do [Regimento da Assembleia da República \(RAR\)](#), que consubstanciam o poder de iniciativa da lei. Trata-se de um poder dos Deputados, por força do disposto na alínea *b*) do artigo 156.º da Constituição e na alínea *b*) do n.º 1 do artigo 4.º do RAR, bem como dos grupos parlamentares, por força do disposto na alínea *g*) do n.º 2 do artigo 180.º da Constituição e da alínea *f*) do artigo 8.º do RAR.

Toma a forma de projeto de lei, em conformidade com o disposto no n.º 1 do artigo 119.º do RAR, encontra-se redigido sob a forma de artigos, é precedido de uma breve exposição de motivos e tem uma designação que traduz sinteticamente o seu objeto principal, embora possa ser objeto de aperfeiçoamento em caso de aprovação, dando assim cumprimento aos requisitos formais estabelecidos no n.º 1 do artigo 124.º do RAR.

De igual modo encontram-se respeitados os limites à admissão das iniciativas, previstos no n.º 1 do artigo 120.º do RAR, uma vez que este projeto de lei parece não infringir princípios constitucionais e define concretamente o sentido das modificações a introduzir na ordem legislativa.

O projeto de lei em apreciação deu entrada a 28 de outubro de 2019. Foi admitido e baixou na generalidade à Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e

Habitação (6.^a), a 6 de novembro, por despacho do. Presidente da Assembleia da República, tendo sido anunciado nesse mesmo dia em sessão plenária.

- **Verificação do cumprimento da lei formulário**

O título da presente iniciativa legislativa - “*Extingue o Balcão Nacional do Arrendamento e repõe o procedimento especial de despejo por via judicial (Sétima alteração à Lei n.º 6/2006, de 27 fevereiro, alterada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, pela Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro, pela Lei n.º 42/2017, de 14 de junho, Lei n.º 43/2017, de 14 de junho, Lei n.º 12/2019, de 12 de fevereiro e pela Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro - Novo Regime de Arrendamento Urbano)*” - traduz o seu objeto (embora não sinteticamente), mostrando-se conforme ao disposto no n.º 2 do artigo 7.º da [Lei n.º 74/98, de 11 de novembro](#), conhecida como *lei formulário* ⁴, embora em caso de aprovação possa ser objeto de aperfeiçoamento, em sede de apreciação na especialidade ou em redação final.

Este projeto de lei revoga vários artigos da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que “*Aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), que estabelece um regime especial de actualização das rendas antigas, e altera o Código Civil, o Código de Processo Civil, o Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro, o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis e o Código do Registo Predial*”. Ora, segundo as regras de legística formal, “*o título de um ato de alteração deve referir o título do ato alterado, bem como o número de ordem de alteração*” ⁵.

Através da consulta do [Diário da República Eletrónico](#) verificou-se que a [Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro](#), foi alterada pelas [Leis n.ºs 31/2012, de 14 de agosto, 79/2014, de 19 de dezembro, 42/2017, de 14 de junho, 43/2017, de 14 de junho](#), pela [12/2019, de](#)

⁴ Lei n.º 74/98, de 11 de novembro, que estabelece um conjunto de normas sobre a publicação, a identificação e o formulário dos diplomas, alterada e republicada pelas Leis n.ºs 2/2005, de 24 de janeiro, 26/2006, de 30 de junho, 42/2007, de 24 de agosto, e [43/2014, de 11 de julho](#).

⁵ Duarte, D., Sousa Pinheiro, A. *et al* (2002), *Legística*. Coimbra, Editora Almedina, pág. 201.

[12 de fevereiro](#), e [13/2019, de 12 de fevereiro](#), pelo que, em caso de aprovação, esta será a sétima alteração.

Assim, em caso de aprovação na generalidade, sugere-se para efeitos de apreciação na especialidade o seguinte título:

Extingue o Balcão Nacional do Arrendamento e repõe o procedimento especial de despejo por via judicial, procedendo à sétima alteração à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que aprova o Novo Regime de Arrendamento Urbano.

Segundo o disposto no n.º 1 do artigo 6.º da *lei formulário*, “*Os diplomas que alterem outros devem indicar o número de ordem da alteração introduzida e, caso tenha havido alterações anteriores, identificar aqueles diplomas que procederam a essas alterações, ainda que incidam sobre outras normas*”, sendo que no artigo 3.º do projeto de lei não são referidos os diplomas que alteraram a Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que ficaram atrás identificados, cumprindo incluí-los em sede de apreciação na especialidade.

Os autores não promoveram a republicação, em anexo, da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, apesar de se verificarem os requisitos de republicação de diplomas alterados, previstos no artigo 6.º da *lei formulário*, nomeadamente o da alínea a) do n.º 3, que diz que se deve proceder à republicação integral dos diplomas quando “*Existam mais de três alterações ao ato legislativo em vigor, salvo se se tratar de alterações a Códigos*”, que não é o caso, cumprindo à Comissão, decidir se se justifica tratar o NRAU de forma similar a um código para estes efeitos..

Em caso de aprovação esta iniciativa revestirá a forma de lei, nos termos do n.º 3 do artigo 166.º da Constituição, pelo que deve ser objeto de publicação na 1.ª série do Diário da República, em conformidade com o disposto na alínea c) do n.º 2 do artigo 3.º da *lei formulário*.

No que respeita ao início de vigência, o artigo 5.º deste projeto de lei estabelece que a sua entrada em vigor ocorrerá no dia seguinte ao da sua publicação, mostrando-se conforme com o previsto no n.º 1 do artigo 2.º da Lei n.º 74/98, de 11 de novembro,

segundo o qual os atos legislativos “*entram em vigor no dia neles fixado, não podendo, em caso algum, o início de vigência verificar-se no próprio dia da publicação*”.

Nesta fase do processo legislativo, a iniciativa em apreço não nos parece suscitar outras questões em face da *lei formulário*.

- **Regulamentação ou outras obrigações legais**

A presente iniciativa não prevê a necessidade de regulamentação posterior ou quaisquer outras obrigações legais.

IV. Análise de direito comparado

- **Enquadramento internacional**

Países europeus

A legislação comparada é apresentada para os seguintes Estados-Membros da União Europeia: Espanha, França e Irlanda.

ESPANHA

O parque habitacional de Espanha era, no final da primeira década do século XXI, composto por cerca de 25 milhões de casas, das quais cerca de 1/3 constituíam segundas habitações ou habitações vazias. Dasquelas, só cerca de 13,2% é que se destinavam ao arrendamento.

Até metade da década de oitenta do século passado, o regime jurídico de arrendamento urbano caracterizava-se por medidas orientadas a apoiar e proteger o inquilino, tanto quanto ao valor das rendas como quanto à duração dos contratos. As leis de arrendamento urbano (LAU) de 1946, 1956 e, principalmente, a de [1964](#), eram sumamente rígidas no que se refere ao bloqueio dos arrendamentos, uma vez que, por um lado, as rendas estavam praticamente congeladas pois a sua atualização dependia de decisão governamental que nem sempre era regular no tempo, e por outro lado,

devido à existência da transmissão forçada do contrato de arrendamento a favor dos herdeiros do arrendatário.

Com a publicação do [Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril de 1985](#) teve lugar uma mudança radical no tratamento do regime do arrendamento urbano com a total liberalização tanto ao nível da duração do contrato como ao nível da fixação do valor das rendas. A partir desta data passou a existir um mercado dual de arrendamento urbano: o dos contratos celebrados antes do *Real Decreto-ley 2/1985*, os chamados de «renda antiga», com rendas baixas e sujeitos a transmissão forçada aos descendentes dos arrendatários e os contratos celebrados após a publicação do *Real Decreto-ley 2/1985*, com rendas altas e um elevado grau de rotatividade ocupacional, como consequência da duração média anual dos contratos.

Para fazer face a essa distorção do mercado, que conduzia a prejuízos para os proprietários e arrendatários, foi aprovada a [Ley 29/1994, de 24 de novembro](#), de *Arrendamientos Urbanos*, a qual teve como principal objetivo o estímulo do setor de arrendamento urbano através de uma regulação mais apertada que a prevista no *Real Decreto-ley* mas dando sempre prioridade à liberdade contratual entre as partes.

Foram as seguintes, ao tempo, as alterações fundamentais:

- Estabelecimento de um prazo mínimo de duração do contrato, por forma a contribuir para uma estabilidade das famílias, possibilitando-lhes uma alternativa real à aquisição de casa própria. Este prazo mínimo de duração resulta da livre negociação entre as partes, acrescido de um sistema de prorrogações obrigatórias até alcançar o mínimo estabelecido na lei caso o plano inicial preveja um prazo inferior (artigo 9º);
- Introdução de um mecanismo de prorrogação tácita, decorrido o prazo definido inicialmente no contrato, que dá lugar a um novo prazo, renovado anualmente (artigo 10º);
- Reconhecimento da existência de situações que exigem prazos variados de duração, circunscrita à necessidade – conhecida à data da elaboração do contrato – de recuperar a habitação para o próprio proprietário (artigo 9º);

- A não renovação do contrato caso o proprietário prove necessitar do imóvel para sua habitação própria, para familiares seus em primeiro grau, adoção, ou para o seu cônjuge em caso de divórcio ou anulação do casamento;
- A transmissão dos contratos a familiares em caso de morte do arrendatário (artigo 16º) só ser aplicável nos seguintes casos:
 - a) Cônjuge, que ao tempo da morte resida na habitação;
 - b) Pessoa com igual relação de afetividade da do cônjuge, independentemente da orientação sexual, que resida na habitação há pelo menos 2 anos;
 - c) Descendentes do arrendatário que à data da morte sejam menores ou sujeitos à sua tutela, desde que tenham residido na habitação nos 2 anos precedentes;
 - d) Ascendentes ou irmãos do arrendatário, desde que tenham residido na habitação nos 2 anos precedentes à sua morte;
 - e) Pessoas que sofram de invalidez igual ou superior a 65%, sempre que tenham uma relação de parentesco até ao terceiro grau colateral com o arrendatário, que tenham residido na habitação nos 2 anos precedentes à sua morte.

O prazo de renovação fica limitado ao termo do prazo contratual existente.

A *Ley 29/1994* foi objeto de diversas alterações⁶, sendo a mais importante a que ocorreu em 2013, pela [Ley 4/2013, de 4 de junho](#), da qual se destaca:

- A duração inicial obrigatória dos contratos foi reduzida de 5 para 3 anos (art.º 9.º);
- A renovação contratual, após a passagem do prazo inicial mínimo de 3 anos, desceu de 3 para 1 ano (art.º 10.º);

⁶ [Ley 13/1996, de 30 de dezembro](#); [Ley 50/1998, de 30 de dezembro](#); [Ley 55/1999, de 29 de dezembro](#); [Ley 1/2000, de 7 de janeiro](#); [Ley 19/2009, de 23 de novembro](#); [Ley 39/2010, 22 de dezembro](#); [Ley 4/2013, de 4 de junho](#); e [Ley 2/2015, de 30 de março](#); [Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de dezembro](#) e [Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de março](#).

- A possibilidade do arrendatário fazer obras no fogo para o adaptar às necessidades dos residentes maiores de 70 anos, não podendo essas obras diminuir nunca a estabilidade ou segurança do imóvel (art.ºs 24.º e 23.º);
- A possibilidade de desistência do arrendamento por parte do arrendatário, desde que decorridos 6 meses do início do contrato e desde que notifique o senhorio com a antecedência mínima de um mês. A lei prevê a possibilidade de as partes fixarem uma indemnização ao senhorio no valor de um mês de renda por cada ano que fique por cumprir (art.º 11.º);
- A atualização das rendas ocorre segundo o convencionado por acordo entre as partes, e na ausência de estipulação, estas atualizam-se por referência anual ao [Índice de Garantia de Competitividade](#) (art.ºs 17.º e 18.º);
- Criação de um Registo Público de sentenças executórias por falta de pagamento de rendas, dando a possibilidade aos proprietários de terem acesso à lista dos inquilinos faltosos que foram sujeitos a ações de despejo (art.º 3.º da *Ley 4/2013, de 5 de junho*);
- A possibilidade do proprietário de recuperar o fogo arrendado, desde que decorrido um ano após o início do contrato e desde que o inquilino seja notificado com um mês de antecedência, desde que a habitação se destine a residência permanente sua ou de seus familiares em primeiro grau de consanguinidade ou por adoção, ou para o seu cônjuge na sequência de separação judicial, divórcio ou nulidade matrimonial (art.º 9.º n.º 3);
- A criação de um processo expedito de despejo por não pagamento da renda, executado através da Secretaria Judicial da 1.ª instância. Verificado o não pagamento da renda, o senhorio requer o seu pagamento via judicial, tendo o inquilino 10 dias, após a notificação, para proceder ao pagamento ou apresentar alegações. Caso não o faça, a Secretaria Judicial dá por concluído o juízo e realiza diretamente o despejo (art.º 2.º da *Ley 4/2013, de 5 de junho*);
- Em caso de venda da propriedade arrendada, o contrato só subsiste se estiver registado no [Registo de propriedade dos contratos de arrendamento urbano](#) (Disposição final 2.ª da *Ley 4/2013, de 5 de junho*);

O aumento da renda após a realização de obras de melhoria pode ser feito decorridos 3 anos de contrato (artigo 19º), devendo a quantia resultar do cálculo de amortização do valor pago, não podendo, contudo, exceder em 20% o valor da renda.

Por fim refira-se que o contrato pode ser denunciado nas seguintes situações (artigo 27º, nº 2):

- a) Falta de pagamento da renda;
- b) Falta de pagamento da fiança;
- c) Subarrendamento não autorizado;
- d) Realização de obras não consentidas pelo proprietário;
- d) Quando o arrendatário possua outra habitação permanente.

As medidas de flexibilização e de incentivo ao arrendamento aprovadas com a reforma de 2013 atingiram, pelo menos parcialmente, o seu objetivo. Dinamizaram e tornaram o mercado mais flexível, mas tiveram como efeito colateral uma menor proteção do arrendatário. No sentido de facilitar o acesso à habitação através do arrendamento urbano, o Governo espanhol aprovou, em março de 2019, uma nova reforma da lei do arrendamento urbano ([Ley 29/1994](#)) através do [Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de março, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler](#). As principais alterações introduzidas consistiram nas seguintes:

- Alteração do prazo de duração do contrato: mantém-se o princípio de que a duração é acordada entre as partes, mas, enquanto até agora o senhorio podia impor uma duração mínima de três anos por meio de prorrogações anuais, com a nova lei a duração mínima passa a ser de cinco anos, se o senhorio for uma pessoa singular e, de sete anos, se for uma pessoa coletiva (artigo 9.º);
- Prorrogação do contrato: desde a reforma de 2013 a extensão admitida era de um ano. A partir de agora os contratos de arrendamento passam a poder ser estendidos por mais três anos (artigo 10.º);
- Em caso de alienação do imóvel arrendado, o novo proprietário sub-roga os direitos e obrigações do vendedor (artigo 14.º);

- O aumento das rendas passa a denominar-se «atualização» ao invés de «revisão» e não pode exceder o resultado da aplicação da variação percentual experimentada pelo Índice de Preços ao Consumidor (artigos 18.º e 19.º).

Relativamente às ações de despejo (*juicio de desahucio*) vêm reguladas na lei do processo civil ([Ley de enjuiciamiento civil](#))⁷ (LEC) que distingue dois tipos de ações dependendo do procedimento a seguir:

- a ação de despejo por falta e pagamento das rendas;
- a ação de despejo por termo do contrato.

Na ação de despejo por não pagamento das rendas o senhorio pode solicitar ao tribunal apenas a recuperação da casa ou do estabelecimento comercial, ou seja, que a propriedade lhe seja entregue, ou juntamente com a recuperação do imóvel, pode também reivindicar o valor da renda e os valores devidos. Esse tipo de procedimento está muito simplificado, pelo que se não houver oposição do inquilino, o procedimento é encerrado sem a necessidade de julgamento ou sentença. O secretário judicial procederá diretamente à execução do despejo (artigo 440.3 LEC). A reforma de 2019 prevê, no entanto, que o tribunal na notificação do despejo indique o respetivo dia e hora. Passou também a prever-se ao arrendatário da possibilidade de recorrer aos serviços sociais para que a possível situação de «vulnerabilidade» possa ser apreciada, permitindo que, com a comunicação prévia dos serviços acima mencionados, o processo possa ser suspenso por um mês ou três, dependendo se o senhorio é uma pessoa física ou coletiva (artigo 441.5 LEC).

FRANÇA

Em França, o regime do arrendamento urbano para habitação decorre da [Loi n.º 86-1290 de 23 de dezembro de 1986](#) e da [Loi n.º 89-462, de 6 julho de 1989](#), esta extensamente modificada⁸.

⁷ [Ley 42/2015 de 15 de outubro](#).

⁸ As alterações a que a [Loi n.º 89-462, de 6 de julho](#) foi sujeita podem ser consultadas [aqui](#).

Existem alguns arrendamentos que ainda estão sujeitos ao regime da [Loi n.º 48-1360, de 1 de setembro de 1948](#), e que abrange as habitações construídas antes de 1 de setembro de 1948 mas cujo campo de aplicação se vem restringido progressivamente. São, genericamente, arrendamentos de rendas baixas, os quais se caracterizam essencialmente por não terem de ser reduzidos a escrito e o seu conteúdo não estar regulamentado. Não há prazo perentório de duração do contrato, admitindo-se a sua duração ilimitada. A revisão das rendas está sujeita a um limite e deve respeitar os plafons regulamentares fixados anualmente segundo a categoria da habitação. Em caso de morte do arrendatário prevê-se a transmissão do contrato ao cônjuge sobrevivente ou ao parceiro do pacto civil de solidariedade (PACS)⁹ do arrendatário, ou às pessoas que com ele vivam há mais de um ano, aos seus filhos menores até à maioridade, aos seus ascendentes e às pessoas com deficiência.

O regime da lei de 1948 vai deixando de ser aplicado às habitações abandonadas ou àquelas cujos beneficiários não exerçam o direito de transmissão do arrendamento.

Das modificações sofridas pela *Loi n.º 89-462* destaca-se a que foi aprovada em 2015 com a [Loi n.º 2015-990, de 6 de agosto](#), também denominada lei Alur, e que teve como objetivo global o crescimento, a atividade e a igualdade de oportunidades económicas. A grande inovação que esta lei veio introduzir prende-se com o controle das rendas nas habitações localizadas em determinadas zonas denominadas «zonas tensas», ou seja, com intensa procura e baixa oferta.

Confrontado perante o facto de cerca de 1/5 dos arrendatários dispenderem cerca de 40% do seu rendimento para a renda de casa, o governo francês decidiu introduzir medidas legislativas de combate ao aumento do preço dos arrendamentos urbanos.

A lei *Alur* instituiu um contrato-tipo de arrendamento para fins habitacionais, o qual permitiu uma clarificação das relações entre senhorios e inquilinos. Este contrato-tipo veio a ser definido pelo [Décret n.º 2015-587, de 31 de maio](#).

Assim, o [artigo 3](#) da *Loi n.º 89-462, de 6 de julho*, na redação que lhe foi dada pela lei *Alur*, lista os elementos que devem constar do contrato de arrendamento, dos quais se

⁹ PACS: *Pacte Civile de Solidarité* foi instituído pela [Loi n.º 99-944, de 15 de novembro](#), e consiste num acordo celebrado entre duas pessoas singulares, maiores, do sexo oposto ou do mesmo sexo, e que desejam organizar a sua vida em comum.

destaca a forma escrita que reveste, a lista dos equipamentos, o nome e o domicílio do senhorio, a duração do contrato e o montante a pagar e condições da sua revisão, a área, o estado das instalações, as obras de beneficiação efetuadas após a saída do anterior inquilino, e caso o fogo se insira numa das denominadas «zonas tensas», o montante da renda paga pelo anterior arrendatário, o preço da renda de referência majorada aplicável na zona em que o fogo se insere e os honorários dos agentes imobiliários cobrados ao arrendatário. No ato de assinatura do contrato de arrendamento, o senhorio anexa um dossiê de diagnóstico técnico da fração a arrendar. Este contrato-tipo só é aplicável aos contratos de arrendamento celebrados após 1 de agosto de 2015, mas abrange todos os arrendamentos submetidos ao regime da lei 89-462.

Segundo o [artigo 10](#), o contrato de arrendamento celebrado por proprietários que sejam pessoas singulares tem a duração de pelo menos 3 anos¹⁰, podendo ser convencionado outro prazo nunca inferior a um ano ([artigo 11](#)). Findo o prazo inicial, o contrato pode ser prorrogado tacitamente ou renovado. Em caso de prorrogação tácita o prazo da prorrogação é de 3 anos, em caso de renovação, o prazo desta é o prazo do contrato. A renda é atualizada nos termos fixados pelas partes ou, em caso de omissão, no fim de cada ano do contrato. O valor do aumento da renda não pode ultrapassar à variação do [índice de referência dos arrendamentos](#) fixada pelo [INSEE – Instituto Nacional de Estatísticas e Estudos Económicos](#).

Em caso de renovação do contrato, a renda pode ser revista para baixo, caso se trate de uma habitação situada numa das «zonas tensas». Os senhorios têm, neste caso, a possibilidade de instituir um complemento de renda caso o fogo reúna determinadas características de conforto ou de localização, quando comparado com outros fogos situados na mesma zona.

A caução inserida no contrato de arrendamento garante o pagamento das dívidas no caso de o locatário não as poder cumprir, não é obrigatória e pode até ser dispensada em certos casos ([artigo 22](#)). Até 31 de dezembro de 2015 a mesma não era exigida caso o senhorio fosse subscritor de um seguro de *garantie des risques locatifs* (GRL), que

¹⁰ A lei prevê que no caso de os senhorios serem pessoas coletivas o prazo os contratos de arrendamento seja de 6 anos, renováveis ou não, dependendo do estipulado pelas partes.

assegurava os riscos de incumprimento inerentes ao contrato de arrendamento. A partir daquela data as seguradoras deixaram de oferecer este seguro porque, através da lei Alur foi criada uma garantia universal dos arrendamentos, a qual apresentava «características de um seguro social de habitação» e tinha como objetivo assegurar aos senhorios contra os riscos de rendas não pagas e de prevenir o risco de despejos (artigo 24-2)¹¹. Ainda nos termos deste artigo, a Agência da Garantia Universal dos Arrendamentos seria a entidade pública responsável pela implementação e gestão da garantia universal dos arrendamentos. No entanto, em janeiro de 2016 o governo francês anunciou o abandono desta medida devido aos custos que implicava e a sua substituição por uma outra, efetiva a partir de 30 de setembro de 2016. Trata-se do [VISALE](#) - *Visa pour le logement et l'emploi*, a qual não sendo obrigatória no ato da assinatura do contrato, se destina a cobrir os riscos de não pagamento de rendas em contratos assinados com jovens com menos de 30 anos, sejam assalariados ou não, estudantes e desempregados.

Os [artigos 15](#) e [22](#) da *Loi 89-462*, conjugados com as disposições constantes das leis 86-1290, de 23 dezembro de 1986, [75-1351, de 31 dezembro de 1975](#) e 48-1360, de 1 setembro de 1948, consagram os princípios, com as devidas exceções, com base nos quais o proprietário desencadeia os processos de resolução do contrato de arrendamento. Esta pode ocorrer no final do prazo estipulado no contrato, em caso de não pagamento das rendas, ou caso o senhorio precise da habitação para sua própria residência ou alguém da sua família, para o vender ou por um motivo sério e legítimo.

O [artigo 14](#) da *Loi 89-462* prevê ainda as formas de transmissão do direito ao arrendamento, a qual ocorre em caso de morte ou abandono do domicílio pelo locatário para o cônjuge, para o parceiro do pacto civil de solidariedade (PACS), para os descendentes que com ele vivam há mais de um ano sobre a data da morte ou do abandono, para os seus ascendentes, para quem com ele viva em concubinato¹² ou

¹¹ Este artigo encontra-se revogado pela [Loi 2018-1021, de 23 de novembro](#).

¹² A lei fala em *concubine notoire* o que nos termos do [art.º 515-8 do Código Civil](#) é definido como uma união de facto, entre duas pessoas de sexo oposto ou do mesmo sexo, caracterizada por uma vida em comum com carácter de estabilidade e continuidade.

para as pessoas a cargo que com ele tenham vivido pelo menos há um ano sobre a data da morte ou do abandono.

Ao arrendatário cabe cumprir as obrigações inerentes ao ato de arrendar, entre outras, o pagamento da renda, responder pela degradação das instalações, utilização de acordo escrito para qualquer obra de melhoramento da habitação/cedência do contrato de arrendamento ou a sublocação.

Com vista à conciliação dos diferendos entre as partes, resultantes do contrato de arrendamento e independentemente do recurso a qualquer ação judicial dirigida aos tribunais de primeira instância, os [artigos 16 e seguintes](#) referem a existência, junto de cada *département*, de uma *commission départementale de conciliation*, composta, de forma igualitária, por representantes das associações dos inquilinos e dos senhorios, com poderes para a solução desses conflitos. O [Décret 2001-653, de 19 julho de 2001](#), ao aplicar o [artigo 20](#) da *Loi 89-462* define as regras relativas à organização e funcionamento das *commissions départementales de conciliation*.

Não tendo as partes chegado a acordo através da ação de conciliação, cabe então recurso para tribunal de primeira instância. Perante a decisão do juiz de resolução do contrato, o arrendatário dispõe do prazo de 2 meses para deixar a habitação. No caso de recurso à expulsão do arrendatário, cabe ao oficial de justiça essa diligência que terá lugar de segunda a sexta entre as 6 e as 21 horas.

A mais recente principal lei da habitação promulgada é a [Loi 2018-1021](#), de 23 de novembro, também conhecida por *Loi Élan, portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique*. A lei *Élan* reflete a «estratégia habitacional» do governo e abrange áreas tão diversas como o ordenamento do território (operações de revitalização territorial, urbanismo comercial), o planeamento urbano (autorizações de uso da terra), a construção (recurso contra licenças de construção), a habitação social (conversão da habitação, arrendamento de solidariedade), o respeito pelo meio ambiente (renovação energética, aquecimento, livro de manutenção), o alojamento local (medidas de controlo de arrendamento de mobilidade), o despejo por ocupações ilegais, o condomínio, o combate à habitação indigna e a tecnologia digital (melhoria da cobertura pela implantação de redes, arrendamento eletrónico).

Em relação ao setor habitacional, a lei *Élan* altera algumas disposições dispersas da *Lei 89-462*. Por exemplo, harmoniza o conceito de habitabilidade para as situações de arrendamentos vários em quartos mobilados com um só senhorio ([artigo 141](#)), põe fim à solidariedade para o pagamento de dívidas de renda em caso de violência doméstica ([artigo 136](#)) e exclui a menção escrita à caução ([artigo 134](#)).

O [artigo 24](#) da *Lei 89-462* é novamente alterado para evitar despejos, incluindo a consideração de um possível procedimento de sobre-endividamento ([artigo 118](#) da lei *Élan*).

É criado um sistema experimental de controlo dos arrendamentos ([artigos 139 e 140](#) da lei *Élan*) em especial no que refere à supervisão nas «zonas tensas», impondo multas pesadas para os senhorios não cumpridores, de 5.000,00 Euros no caso de estes serem pessoas singulares e de 15.000,00 Euros em caso de pessoas coletivas. Paralelamente incentiva a criação de observatórios de arrendamento ([artigos 16 e 5, II](#), da *Lei 89-462*, na versão dada pelo [artigo 139](#) da lei *Élan*). Por fim, o governo é autorizado a definir um sistema de incentivo a ferramentas digitais para arrendamentos de habitações vazias ou mobiladas, facilitando também a entrega desmaterializada dos documentos anexos ao contrato de arrendamento (o chamado arrendamento digital) ([artigo 128](#)).

A lei cria um novo conceito de [arrendamento de mobilidade](#) ([artigos 107 a 115](#)) o qual consiste num contrato de arrendamento de curta duração (prazo máximo de duração até 10 meses) de um apartamento mobilado ou de segundas habitações cujo proprietário deseje recuperar fácil e rapidamente. A lei prevê que este contrato se destine a determinadas categorias de inquilinos, como por exemplo estudantes, pessoas em formação, em transferência profissional ou em trabalho temporário.

Na área do alojamento turístico a lei reforça o controlo e as sanções contra os proprietários e as plataformas digitais de alojamento ([artigo 145](#)). Os proprietários devem obter uma autorização para este tipo de alojamento turístico ([artigos L. 631-7 e seguintes](#) do Código da Construção e Habitação na redação dada pelo [artigo 146](#) da lei *Élan*). Se este diz respeito à sua residência principal e não exceder 120 dias por ano, essa licença não é exigida ([artigos L.324-1-1 e L.324-2-1](#) do Código do Turismo na versão dada pelo [artigo 145](#) da lei *Élan*).

Quanto às ocupações ilegais, a lei veio facilitar a expulsão dos ocupantes definindo-os como pessoas «sem direito ou título no domicílio de terceiros», eliminando o período de

permanência que deve, em princípio, distanciar entre a ordem para deixar o local e a expulsão, e eliminando também a possibilidade dos ocupantes beneficiarem de uma tolerância de permanecerem no local ocupado durante o designado período de inverno (1 de novembro a 31 de março) ([artigo 201](#) que modifica os [artigos L412-1](#) e [L412-6](#) do Código de Procedimentos Cíveis de Execução).

Importa ainda referir que as normas pelas quais se rege o regime do arrendamento para a habitação decorrem não só dos diplomas supra mencionados, mas igualmente do [Código Civil](#), do [Código da Construção e da Habitação](#), e do [Código da Segurança Social](#). No portal do [Service-Public-logement](#) encontra-se, de forma detalhada e completa, toda a informação respeitante a esta matéria.

IRLANDA

A principal legislação irlandesa sobre arrendamento urbano consiste no [Residential Tenancies Act 2004](#), alterado pelo o [Housing \(miscellaneous provisions\) Act 2009](#) e pelo [Residential Tenancies Act 2015](#).

Até 2004, a Irlanda possuía um mercado de arrendamento com regras substancialmente diferentes consagradas no [Landlord and Tenant Act 1967 a 1994](#).

Com a reforma de 2015, o governo irlandês teve como objetivo travar o constante aumento das rendas para fins habitacionais e aprovar um regime mais transparente nas relações entre senhorio e inquilino.

A renda é estabelecida através de negociação entre as partes mas o seu montante não pode ser acima do definido pelos valores de mercado ([artigo 19 e seguintes](#) do [Residential Tenancies Act 2004](#) com as alterações introduzidas pelo [Residential Tenancies Act 2015](#)). O valor de mercado vem definido no [artigo 24](#) sendo que o [Residential Tenancies Board \(RTB\)](#) publica a cada trimestre o [index](#) de referência dos valores das rendas praticados no mercado.

Com regime de 2004 a renda era atualizada a cada 12 meses, mas a partir de 2015 essa atualização passou a ter lugar só a cada 24 meses, a não ser que tenha havido acordo escrito entre as duas partes de outro prazo.

Este regime de rendas controladas será revisto a partir de 3 de dezembro de 2019.

Com a reforma de 2004 foi criado o *Private Residential Tenancies Board* (PRTB) o qual consiste num mecanismo alternativo de resolução de conflitos com o objetivo de os tornar de mais fácil e barata resolução para as duas partes, (parte 8). Como consequência da alteração operada em 2015, o regime jurídico do arrendamento urbano foi alargado para os contratos celebrados com as autoridades públicas e com as *housing association*, as cooperativas ou organizações voluntárias similares, as quais são local e genericamente designadas por [approved housing bodies – AHBs](#), pelo que foi alterada a designação daquele organismo para [Residential Tenancies Board](#) (RTB).

O prazo, por defeito, dos contratos de arrendamentos é de 4 anos, renováveis, sendo que o senhorio pode livremente resolver o contrato, nos primeiros 6 meses da sua vigência, sem qualquer justificação. Passados esses 6 meses, o senhorio só pode cancelar o contrato no caso em que se verifique uma de três circunstâncias ou uma de três razões.

As circunstâncias que sustentam o cancelamento unilateral do contrato pelo senhorio são:

- caso o arrendatário não cumpra com as suas obrigações legais e contratuais, nomeadamente o não pagamento da renda ou de outras despesas;
- se a habitação se tornar muito pequena para as necessidades do arrendatário;
- Se o proprietário pretende vender a propriedade dentro de 9 meses (no entanto, esse motivo não se aplica se o proprietário planear vender 10 ou mais fogos em um empreendimento num período de 6 meses).

As razões que fundamentam o cancelamento unilateral do contrato pelo senhorio são:

- caso precise do imóvel para a sua habitação ou de um dos seus familiares imediatos;
- se pretende fazer obras que obriguem a saída do inquilino;
- se pretende alterar o fim a que se destina o imóvel, convertendo o arrendamento de habitacional em comercial.

O contrato pode ainda ser resolvido por acordo entre as partes, a todo o tempo, e no final do prazo, por iniciativa de qualquer uma delas.

Nos termos do art.º 39.º, em caso de morte do arrendatário têm direito ao arrendamento o cônjuge sobrevivente; a pessoa que com ele coabite em situação conjugal há mais de seis meses a contar da sua morte; um filho, enteado ou adotado do arrendatário, desde que tenham 18 anos ou mais; e, um ascendente do arrendatário.

Qualquer conflito entre as partes é negociado através do *Residential Tenancies Board* (RTB) ([Parte 8](#)), organismo tutelado pelo [Ministro da Habitação, Plano e Administração Local](#).

Os sítios da *Internet* [Citizens's Information](#) e o [Threshold](#) contêm informação mais detalhada sobre os tipos de arrendamento, os direitos e deveres dos proprietários e dos inquilinos, a questão das rendas e ainda uma lista de modelos de documentos temáticos.

V. Consultas e contributos

Consultas facultativas

Atendendo à matéria em causa, a Comissão pode, se assim o deliberar, solicitar os pareceres escritos do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., de associações de inquilinos e de associações de proprietários.

VI. Avaliação prévia de impacto

- **Avaliação sobre impacto de género**

De acordo com a informação constante na ficha de [Avaliação Prévia de Impacto de Género \(AIG\)](#), junta pelo autor, considera-se que a iniciativa legislativa tem uma valoração neutra, dado que a totalidade das categorias e indicadores analisados, assumem essa valoração.

Linguagem não discriminatória

Na elaboração dos atos normativos a especificação de género deve ser minimizada, recorrendo-se, sempre que possível, a uma linguagem neutra ou inclusiva, mas sem colocar em causa a clareza do discurso. Salvo melhor opinião, a presente iniciativa não nos suscita questões relacionadas com a utilização de linguagem discriminatória.

VII. Enquadramento bibliográfico

FERNANDEZ, Elizabeth – O procedimento especial de despejo: revisitando o interesse processual e testando a compatibilidade constitucional. **Julgar**. Lisboa. Nº 19 (jan./abr. 2013), p. 63-84. Cota: RP-257

Resumo: «A autora começa por enunciar as formas de cessação do contrato de arrendamento, analisando-as a par com os modos de torná-la efetiva, designadamente o procedimento especial de despejo e a ação executiva para entrega de coisa certa. Tendo por base aquelas distinções, apreciam-se os meios processuais tendentes ao cumprimento de obrigações pecuniárias emergentes da vigência do contrato de arrendamento cessado, com a atenção centrada na articulação entre o procedimento especial de despejo e a execução para pagamento de quantia certa, daí partindo para a questão do carácter obrigatório ou facultativo dos meios processuais colocados à disposição do senhorio, conforme escolha vias judiciais ou extrajudiciais para a cessação do contrato. Por fim, analisa de forma breve e esquemática os principais momentos processuais do procedimento especial de despejo e a função do Balcão Nacional de Arrendamento.»

FIGO, Tiago - **Procedimento especial de despejo** [Em linha]: **algumas notas práticas**. [S.l.]: Verbo Jurídico, 2016. [Consult. 19 nov. 2019]. Disponível na intranet da AR: <URL:

<http://catalogobib.parlamento.pt:81/images/winlibimg.aspx?skey=&doc=129146&img=14620&save=true>>

Resumo: Passados três anos sobre o início da tramitação do procedimento especial de despejo (PED), sob a égide do Balcão Nacional do Arrendamento (BNA), o autor reflete sobre a aplicação deste mecanismo inspirando-se na prática forense, ou seja, no direito em ação. Consta que a maioria esmagadora dos pedidos de despejo tem por base a resolução do contrato por mora no pagamento de rendas.

Na opinião do autor, o PED não terá ainda atingido os desígnios de celeridade e simplificação que estiveram na sua génese (i. e., proporcionar ao senhorio um despejo rápido e económico), evidenciando os aspetos que, do ponto de vista técnico, se encontram menos bem conseguidos.

GARCIA, Maria Olinda – **Arrendamento urbano anotado: regime substantivo e processual (alterações introduzidas pela Lei nº 31/2012)**. Coimbra: Almedina, 2014. Cota: 12.06.2 – 241/2014.

Resumo: A legislação do arrendamento urbano objeto de alteração em 2012, não correspondia a um quadro legal envelhecido, pois tinha sido profundamente alterada, em 2006, através da Lei n.º 6/2006 e de diversos diplomas complementares. A causa imediata da sua remodelação prendeu-se com a necessidade de cumprir o acordado no Memorando de Entendimento entre Portugal e o conjunto de instituições internacionais (Troika).

A autora destaca, nesta obra, as novas regras sobre aumentos de rendas e extinção dos contratos mais antigos, tanto para habitação, como para fins não habitacionais, as regras de transmissão do direito por morte do arrendatário, no arrendamento para habitação, tornando mais restritas as hipóteses de transmissão desse direito.

Também é focado o regime processual do arrendamento que sofreu alterações muito significativas, sendo a mais emblemática a criação do procedimento especial de despejo (PED), cuja tramitação é assegurada pelo Balcão Nacional de Arrendamento (BNA), e cujo âmbito de competências vem esvaziar significativamente o âmbito da execução para entrega de imóvel arrendado.

NETO, Abílio – **Despejo de prédios urbanos: Lei nº 79/2014: anotado**. Lisboa: Ediforum, 2016. ISBN 978-989-8438-15-7. Cota: 12.06.2 – 251/2017

Resumo: Nesta obra, Abílio Neto procede à anotação do regime do procedimento especial de despejo e dos diplomas legais que o aprovaram, considerando que não foram objeto de adequada ponderação prévia, numa matéria tão sensível como a desjudicialização e numa área que envolve interesses profundamente conflituantes. A prová-lo está o número anormalmente elevado de recusas do procedimento especial de despejo, a rondar os 50%, o que revela que o sistema implementado pelo legislador «não prima pela clareza, nem pela linearidade das soluções, e que caiu em repetições indesejáveis considerado no seu todo, quando não mesmo em contradições ora reais, ora aparentes».

PINTO, Rui Carlos Gonçalves – **O novo regime processual do despejo**. Coimbra: Coimbra Editora, 2012. Cota: 12.06.2 - 16/2013.

Resumo: O autor analisa de forma pormenorizada o novo regime processual do despejo consagrado na reforma de 2012 (Lei nº 31/2012, de 14 de agosto), abordando cada aspeto processual da reforma, designadamente o novo procedimento especial de despejo do local arrendado, que permite a célere recolocação daquele no mercado de arrendamento, da competência de um Balcão Nacional de Arrendamento (BNA), destinado a assegurar a tramitação respetiva.

PINTO, Rui Carlos Gonçalves – **O novo regime processual do despejo: inclui o Decreto-Lei nº 1/2013, de 7 de janeiro e a Portaria nº 9/2013, de 10 de janeiro**. Coimbra. Coimbra Editora, 2013. Cota 12.06.2 - 230/2013.

Resumo: «O novo regime do arrendamento urbano assistiu em 2012 a uma sensível reforma corporizada na Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto (...) No plano adjetivo veio modificar o regime das comunicações entre senhorio e inquilino, alterar o âmbito e os termos da execução imediata da sentença de despejo, restringir os incidentes de

suspensão e deferimento da execução da mesma, e criar um Procedimento Especial de Despejo (PED) da competência de um novo Balcão Nacional de Arrendamento.»
Neste trabalho, o autor procura interpretar e mostrar o alcance prático das normas, grande parte do qual já revelado jurisprudencialmente.

SOUSA, João Peixoto de – Nova lei do arrendamento em vigor no próximo mês de novembro: procedimento especial de despejo. **Vida Judiciária**. Porto. N.º 170 (out. 2012) p. 26-29. Cota: RP-136

Resumo: O autor elenca as principais alterações introduzidas no regime jurídico do arrendamento urbano, especificamente, no que diz respeito ao novo meio processual destinado a obter o despejo, de forma mais célere.

VALENTE, Edgar Alexandre Martins – **Arrendamento urbano: comentário às alterações legislativas introduzidas ao regime vigente**. Coimbra: Almedina 2019. ISBN 978-972-40-7905-9. Cota: 12.06.2 – 275/2019

Resumo: Nesta obra, o autor procede à análise exaustiva dos vários diplomas que recentemente introduziram alterações no regime jurídico do arrendamento urbano, nomeadamente a Lei n.º 30/2018, de 16 de julho e as Leis n.ºs 13/2019, e 12 /2019 de 12 de fevereiro, tendo em vista a compreensão do âmbito de aplicação das referidas alterações, bem como a exposição de dúvidas, críticas e melhorias às soluções legislativas apresentadas.

VALENTE, Edgar Alexandre Martins – **Procedimento especial de despejo com as alterações resultantes da Lei nº 79/2014**. Coimbra: Coimbra Editora, 2015. Cota: 12.06.2 – 125/2015

Resumo: O autor visa fornecer uma «visão rigorosa, detalhada e atual sobre o que é o procedimento especial de despejo e a forma como é configurado, designadamente no respeitante ao Balcão Nacional de Arrendamento, requerimento do despejo e subsequente tramitação».



Procede à análise das diferentes modalidades de cessação do contrato de arrendamento, bem como das demais figuras processuais do despejo, concluindo com a problematização da aparente flexibilização em que o processo especial de despejo (PED) se traduz no novo regime de arrendamento urbano.