



Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação

---

## Parecer

Projeto de Lei n.º 69/XIV/1.ª – (PCP)

**Autor:** Deputado  
Hugo Oliveira (PS)

---

Prolonga os contratos de arrendamento para 10 anos, garantindo maior estabilidade aos arrendatários



Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação

---

**ÍNDICE**

**PARTE I - CONSIDERANDOS**

**PARTE II - OPINIÃO DO DEPUTADO AUTOR DO PARECER**

**PARTE III - CONCLUSÕES**

**PARTE IV - ANEXOS**

## **PARTE I - CONSIDERANDOS**

### **1. Nota introdutória**

O Grupo Parlamentar do Partido Comunista Português tomou a iniciativa de apresentar à Assembleia da República o Projeto de Lei n.º 69/XIV/1.ª, que visa prolongar os contratos de arrendamento para 10 anos, garantindo maior estabilidade aos arrendatários.

O Grupo Parlamentar do Partido Comunista Português tem competência para apresentar esta iniciativa, nos termos e ao abrigo do disposto na alínea g) do n.º 2 do artigo 180.º e do n.º 1 do artigo 167.º da Constituição, e, ainda, do artigo 118.º do Regimento da Assembleia da República (doravante RAR).

A forma de projeto de lei está de acordo com o disposto no n.º 1 do artigo 119.º do RAR, respeita os limites impostos pelo artigo 120.º do RAR e cumpre os requisitos formais previstos no artigo 124.º do RAR.

A presente iniciativa deu entrada a 12 de novembro de 2019, foi admitida e baixou à Comissão Parlamentar de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação no dia 14 de novembro.

A Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação é competente para a elaboração do respetivo parecer.

### **2. Objeto e motivação da iniciativa legislativa**

A presente iniciativa visa prolongar os contratos de arrendamento para 10 anos, garantindo maior estabilidade aos arrendatários, sendo que para o efeito os autores propõem a alteração de vários artigos do Código Civil.

Da leitura da exposição de motivos podemos concluir que os proponentes consideram que as alterações introduzidas ao Regime de Arrendamento Urbano na anterior legislatura trouxeram mais proteção aos inquilinos e arrendatários, mas há alguns aspetos que ainda não estão resolvidos como o que se prende com a instabilidade no arrendamento.

Os proponentes consideram que um contrato de arrendamento de cinco anos, medida proposta pelo PCP em 2017, não é suficiente para dar estabilidade às famílias quando

Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação

a renovação do contrato não é concretizada ou quando o senhorio pretende aumentar bastante a renda para valores incomportáveis, forçando as famílias à procura de nova habitação.

Assim, o presente projeto de lei vem propor o alargamento do contrato de arrendamento para 10 anos e que essa seja a regra, desde que a vontade dos inquilinos e arrendatários não corresponda a nenhuma exceção prevista na lei.

Sobre o teor da iniciativa:

O artigo 2.º do projeto de lei altera os artigos 1094.º, 1095.º, 1096.º, 1097.º, 1098.º e 1101.º do Código Civil, relacionados com os contratos de arrendamento, particularmente com o tipo, duração, prazo, renovação e denúncia pelo arrendatário ou pelo senhorio.

O artigo 3.º estabelece um regime transitório para os contratos de arrendamento ainda existentes até à entrada do NRAU e que ainda se mantenham em regime vinculativo ou de perpetuidade, mencionando que não lhes são aplicáveis as normas do NRAU. No entanto, os artigos do código civil que a presente proposta de lei propõe alterar no artigo anterior, referentes à oposição à renovação ou denúncia pelo senhorio aplicar-se-ão aos arrendamentos existentes à data da entrada em vigor da presente lei.

Por fim, o artigo 4.º prevê a entrada em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

### **3. Enquadramento jurídico nacional**

A nota técnica da iniciativa contém uma exposição bastante exaustiva do enquadramento legal nacional desta matéria, motivo pelo qual se remete a análise deste item para o referido documento.

### **4. Iniciativas legislativas e petições pendentes sobre a mesma matéria**

Consultada a base de dados da Atividade Parlamentar, verificou-se que, sobre esta matéria específica (prolongamento da duração dos contratos de arrendamento), não se encontram pendentes quaisquer iniciativas ou petições.

Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação

No entanto na anterior legislatura (XIII) foram apresentados, por vários Grupos Parlamentares, uma série de Projetos de Lei com matéria idêntica ou conexas, remetendo-se a consulta das referidas iniciativas para a nota técnica do presente projeto de lei.

### **5. Apreciação dos requisitos formais**

A iniciativa ora em apreciação preenche os requisitos formais.

Não obstante, importa salientar uma sugestão que consta da nota técnica da iniciativa referente à verificação do cumprimento da Lei formulário:

- O título da iniciativa pode ser objeto de aperfeiçoamento formal, em sede de apreciação da especialidade ou em redação final, para “Prolonga o prazo mínimo dos contratos de arrendamento para 10 anos, garantindo maior estabilidade aos arrendatários, alterando o Código Civil”, uma vez que segundo as regras da lei formulário, «o título de um ato de alteração deve referir o título do ato alterado bem como o número de ordem de alteração”. No entanto, tendo em conta que o Código Civil sofreu já inúmeras alterações e que a Lei Formulário foi aprovada e publicada num contexto de ausência de um Diário da República Eletrónico, o qual passou a acesso universal e gratuito, a nota técnica sugere por motivos de segurança jurídica apenas a menção de “alterando o código civil”.

### **6. Análise de direito comparado**

A nota técnica da iniciativa inclui uma análise à legislação comparada com os seguintes Estados-Membros da União Europeia: Espanha, França e Irlanda.

### **7. Consultas facultativas**

O Presidente da Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação promoveu a emissão de parecer pela Associação Nacional de Municípios Portugueses (ANMP) que em conclusão refere: “os efeitos decorrentes das alterações introduzidas em 2017 e 2018, nesta matéria, carecem ainda de amadurecimento para que se possa proceder a uma eventual reavaliação, podendo a antecipação de medidas criar uma

Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação

esfera de proteção excessiva que não equilibre adequadamente, por um lado, a garantia do direito à habitação com a necessidade, por outro (assumida e importantíssima), de dinamização do mercado do arrendamento e respetiva importância na concretização – para todas as famílias e cidadãos – desse mesmo direito à habitação.”

Em processo de especialidade, a nota técnica sugere à Comissão, 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.

**PARTE II - OPINIÃO DO DEPUTADO AUTOR DO PARECER**

O Relator do presente parecer reserva a sua opinião para o debate em plenário da iniciativa, a qual é, de resto, de elaboração facultativa conforme o disposto no n.º 3 do artigo 137.º do RAR.

**PARTE III - CONCLUSÕES**

A Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação aprova o seguinte parecer:

O Projeto de Lei n.º 69/XIV/1.ª, que pretende prolongar os contratos de arrendamento para 10 anos, garantindo maior estabilidade aos arrendatários, apresentado pelo Grupo Parlamentar do Partido Comunista Português, reúne os requisitos constitucionais e regimentais para ser apreciado e votado em Plenário da Assembleia da República, reservando os Grupos Parlamentares as suas posições para o debate.

**PARTE IV - ANEXOS**

Em conformidade com o cumprimento no artigo 131.º do Regimento da Assembleia da República, anexa-se a Nota Técnica elaborada pelos serviços, chamando-se a atenção



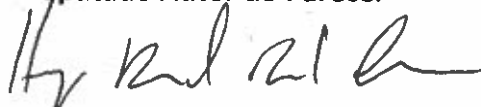
Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação

---

para a inclusão de um anexo composto por um quadro comparativo entre as alterações propostas e as normas em vigor.


Palácio de S. Bento, 13 de janeiro de 2021.

O Deputado Autor do Parecer



(Hugo Oliveira)

O Vice-Presidente da Comissão



(Pedro Coimbra)

