



Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação

---

## Parecer

Projeto de Lei n.º 14/XIV/1.ª – (PCP)

**Autor:** Deputada

**Cristina Mendes da Silva**

**(PS)**

---

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)



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 14/XIV/1.ª, que visa extinguir o Balcão Nacional do Arrendamento e repor o procedimento especial de despejo por via judicial.

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 28 de outubro de 2019, foi admitida e baixou à Comissão Parlamentar de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação no dia 6 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 extinguir o Balcão Nacional do Arrendamento e repor o procedimento especial de despejo por via judicial, alterando, para o efeito, o Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU).

Da leitura da exposição de motivos podemos concluir que os proponentes consideram o Balcão Nacional de Arrendamento um instrumento que promove o despejo das famílias e potencia a liberalização dos valores das rendas, destacando que entre 2013 e 2018 foram despejadas 9.324 famílias através deste mecanismo.

Os proponentes entendem que as alterações introduzidas ao Regime de Arrendamento Urbano na anterior legislatura trouxeram mais proteção aos inquilinos e arrendatários, mas continuam a persistir injustiças como a facilitação dos

Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação

procedimentos de despejo, através do Balcão Nacional de Arrendamento e a liberalização dos valores de renda, incomportáveis para muitas famílias, condicionando o direito à habitação.

Segundo os proponentes, o Balcão Nacional do Arrendamento é um “balcão de despejos”, sendo essa a sua única atividade, ignorando as razões reais que levam uma família a entrar em incumprimento.

Confrontados com esta realidade, os proponentes pretendem a extinção do Balcão Nacional do Arrendamento e a tramitação do procedimento especial de despejo por via judicial, de onde nunca deveria ter saído.

Assim, o presente projeto de lei vem propor 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 da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual.

Sobre o teor da iniciativa:

O artigo 2.º do projeto de lei relaciona-se com o procedimento especial de despejo o qual deve prosseguir a via judicial, prevista no artigo 14.º do NRAU.

No artigo 3.º refogam-se os artigos do 15.º (Procedimento especial de despejo) ao 15.º-S, sendo que os artigos do 15.º-A (Balcão Nacional do Arrendamento) a 15º-S tinham sido aditados, à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro (NRAU), pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.

O artigo 4.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.

Por fim, o artigo 5.º prevê a entrada em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

### 3. Enquadramento jurídico nacional

Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação

A nota técnica da iniciativa contém uma exposição bastante exhaustiva 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, não se encontram pendentes quaisquer iniciativas ou petições.

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 duas sugestões que constam da nota técnica da iniciativa:

1. O título da iniciativa pode ser objeto de aperfeiçoamento formal, em sede de apreciação da especialidade ou em redação final, para "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.", 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».
2. Incluir no artigo 3.º do projeto de lei, respeitante à norma revogatória, os diplomas que alteram a lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, pois 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".

Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação

3. A nota técnica deixa à consideração da Comissão a republicação, em anexo, da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, uma vez que se verificam os requisitos de republicação de diplomas alterados, previstos na 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. Assim cabe à Comissão, decidir se se justifica tratar o NRAU de forma similar a um código para estes efeitos.

#### 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

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:

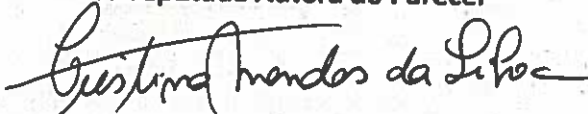
O Projeto de Lei n.º 14/XIV/1.ª, que pretende extinguir o Balcão Nacional do Arrendamento e repor o procedimento especial de despejo por via judicial, apresentado pelo Grupo Parlamentar do Partido Comunista Português, reúne os requisitos constitucionais e regimentais para ser apreciado e votado em Plenário 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.

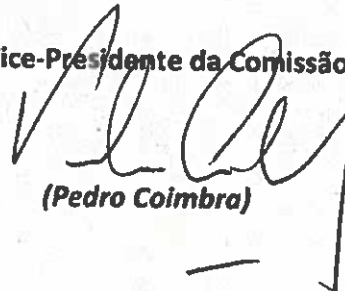
Palácio de S. Bento, 13 de janeiro de 2021.

A Deputada Autora do Parecer



(Cristina Mendes da Silva)

O Vice-Presidente da Comissão



(Pedro Coimbra)

