



Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação

Parecer

Proposta de Lei n.º 18/XIV/1.ª – (GOV)

Autor: Deputado

Bruno Dias (PCP)

Estabelece um regime excecional e temporário de caducidade e da oposição à renovação dos contratos de arrendamento habitacionais e não habitacionais, atendendo à pandemia da doença COVID-19



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

A iniciativa legislativa em análise foi apresentada pelo Governo, no âmbito do seu poder de iniciativa, plasmado no n.º 1 do artigo 167.º e na alínea d) do n.º 1 do artigo 197.º da Constituição, e do artigo 118.º do Regimento da Assembleia da República (Regimento). Reveste a forma de proposta de lei, nos termos do n.º 1 do artigo 119.º do Regimento.

É subscrita pelo Primeiro-Ministro, conforme disposto no n.º 2 do artigo 123.º do Regimento e no n.º 2 do artigo 13.º da lei formulário, e ainda pelo Secretário de Estado dos Assuntos Parlamentares. Foi aprovada em Conselho de Ministros a 20 de março 2020, ao abrigo da competência prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 200.º da Constituição.

A presente iniciativa legislativa define concretamente o sentido das modificações a introduzir na ordem legislativa e parece não infringir princípios constitucionais, respeitando assim os limites estabelecidos no n.º 1 do artigo 120.º do Regimento.

A proposta de lei em apreciação deu entrada a 23 de março de 2020. Foi admitida e baixou na generalidade à Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação a 24 de março, por despacho de S. Ex.ª o Presidente da Assembleia da República, tendo sido neste mesmo dia anunciada em sessão plenária.

O proponente apresentou a iniciativa com pedido de prioridade e urgência para efeitos de agendamento. A respetiva discussão e votação, na generalidade, especialidade e em votação final global, encontra-se agendada para a reunião plenária de dia 2 de abril.

2. Objeto e motivação da iniciativa legislativa

A Proposta de Lei nº18/XIV/1ª, pretende estabelecer um regime excecional e temporário de suspensão da caducidade e oposição à renovação dos contratos de arrendamento habitacionais e não habitacionais.

A iniciativa de criação deste regime excecional e delimitado no tempo colhe fundamento no atual contexto de emergência de saúde pública decorrente da doença COVID-19 e que justificou o estado de emergência decretado em Portugal, no dia 18 de

Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação

março de 2020, pelo Decreto do Presidente da República nº 14-A/2020, de 18 de março.

Deste modo, entende o Governo que face à “limitação imposta à liberdade de circulação das pessoas”, é crucial garantir a estabilidade das suas vidas através da “manutenção em vigor dos contratos de arrendamento celebrados, em pleno período de limitação ao direito de circulação das pessoas”, até 30 de junho de 2020.

A proposta, constituída por três artigos, tem por objeto a criação de um regime excecional quanto aos arrendamentos para fins habitacionais e não habitacionais e prevê a suspensão temporária dos efeitos de apenas duas das formas de cessação de contratos de arrendamento, a caducidade e a oposição à renovação.

No respeitante à suspensão da caducidade, abrange esta os contratos e respetivas renovações, podendo ser afastada por vontade do arrendatário, caso este não se oponha à cessação do contrato de arrendamento.

A suspensão dos efeitos da oposição à renovação de contratos de arrendamento é prevista apenas quanto à oposição deduzida pelo senhorio, nada se mencionando quanto à oposição à renovação da iniciativa do arrendatário.

O limite temporal desta iniciativa é referente ao dia 30 de junho de 2020 e o início da produção dos seus efeitos retroage ao dia 13 de março de 2020.

3. Enquadramento jurídico nacional

A nota técnica da iniciativa contém uma exposição 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 do arrendamento urbano no contexto da pandemia COVID-19, foram apresentadas as seguintes iniciativas:

- Proposta de Lei n.º 21/XIV/1 (Governo) – Estabelece um regime excecional para as situações de mora no pagamento da renda devida nos termos de contratos

Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação

de arrendamento urbano habitacional e não habitacional, no âmbito da pandemia COVID-19;

- Projeto de Lei n.º 272/XIV/1 (CH) – Pela atribuição de um prazo de três meses de moratória nos contratos de arrendamento habitacional e não habitacional

5. Apreciação dos requisitos formais

A presente iniciativa legislativa cumpre os requisitos formais elencados no n.º 1 do artigo 124.º do Regimento, uma vez que está redigida sob a forma de artigos, tem uma designação que traduz sinteticamente o seu objeto principal e é precedida de uma exposição de motivos, cujos elementos são enumerados no n.º 2 da mesma disposição regimental.

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 e França.

7. Consultas e contributos

O Presidente da Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação promoveu, nos termos regimentais, a emissão de parecer pela Associação Nacional de Municípios Portugueses (ANMP) e pela Associação Nacional de Freguesias (ANAFRE).

Até ao momento, foi recebido o parecer da ANMP. Entretanto, a Associação dos Inquilinos Lisbonenses – AIL, a Associação dos Inquilinos e Condóminos do Norte de Portugal – AICNP e a Cooperativa de Inquilinos de Setúbal – INQUISET, tendo tomado conhecimento da iniciativa em apreço, remeteram conjuntamente o seu contributo. Tais documentos foram publicados na página da Assembleia da República na Internet, referente ao presente processo legislativo.

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:

A Proposta de Lei n.º 18/XIV/1.ª, que estabelece um regime excecional e temporário de caducidade e da oposição à renovação dos contratos de arrendamento habitacionais e não habitacionais, atendendo à pandemia da doença COVID-19, apresentada pelo Governo, 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, 2 de abril de 2020.

O Deputado Autor do Parecer



(Bruno Dias)

O Vice-Presidente da Comissão



(Pedro Coimbra)