



**CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA**  
GABINETE DE APOIO AO VICE-PRESIDENTE E MEMBROS DO CSM

## **Informação**

**Assunto: Propostas de Lei - PPL/127/XIII/3.<sup>a</sup> "Autoriza o Governo a aprovar um regime especial de tributação que preveja a isenção de tributação dos rendimentos prediais decorrentes de arrendamento ou subarrendamento habitacional no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível" - PPL/128/XIII/3.<sup>a</sup> "Estabelece taxas autónomas diferenciadas de IRS para rendimentos prediais nos contratos de arrendamento habitacionais de longa duração" - PPL/129/XIII/3.<sup>a</sup> "Estabelece medidas destinadas a corrigir situações de desequilíbrio na posição dos arrendatários e dos senhorios, a reforçar a segurança e estabilidade do arrendamento urbano e a proteger arrendatários em situação de especial fragilidade" - PPL/296/XIII/1.<sup>a</sup> "Visa assegurar a igualdade de acesso ao arrendamento por quem possui animais de companhia" - PPL/770/XIII/3.<sup>a</sup> "Revoga a revisão do regime jurídico do arrendamento urbano aprovado pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto" - PPL/821/XIII/3.<sup>a</sup> "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" - PPL/847/XIII/3.<sup>a</sup> "Projeto de Lei 847/XIII 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)" - PPL/848/XIII/3.<sup>a</sup> "Altera o Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47344, de 25 de novembro de 1966, para aprimoramento do exercício do direito de preferência pelos arrendatários (septuagésima quarta alteração ao dl 47344/66 de 25 de novembro)" - PPL/849/XIII/3.<sup>a</sup> "Assegura aos municípios mecanismos de financiamento adequados à promoção de políticas de habitação (procede à sétima alteração à Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro)" - PPL/850/XIII/3.<sup>a</sup> "Estabelece a punição contra-ordenacional por assédio no arrendamento" - PPL/852/XIII/3.<sup>a</sup> "Revoga a Lei n.º 31/2012 de 14 de agosto (Revisão do Regime Jurídico do Arrendamento Urbano)" - PPL/863/XIII/3.<sup>a</sup> "Revogação do Adicional ao Imposto Municipal sobre Imóveis (AIMI)" - PPL/864/XIII/3.<sup>a</sup> "Alteração do Código ao Imposto sobre Pessoas Singulares para**



**CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA**  
GABINETE DE APOIO AO VICE-PRESIDENTE E MEMBROS DO CSM

**dedução de encargos com imóveis de jovens até 30 anos com contratos de arrendamento" - P JL/866/XIII/3.ª "Alteração da taxa especial dos rendimentos prediais".**

Proc. nº 2018/GAVPM/2879

Foi solicitada a elaboração de informação sobre diversas iniciativas legislativas sobre habitação.

Das enumeradas constata-se nesta data que foram objecto de votação final, nas sessões plenárias da AR de 18/7/2018 e 19/7/2018, as seguintes iniciativas:

P JL/770/XIII/3.ª "Revoga a revisão do regime jurídico do arrendamento urbano aprovado pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto" - P JL/847/XIII/3.ª "Projeto de Lei 847/XIII 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)" - P JL/848/XIII/3.ª "Altera o Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47344, de 25 de novembro de 1966, para aprimoramento do exercício do direito de preferência pelos arrendatários (septuagésima quarta alteração ao dl 47344/66 de 25 de novembro)" - P JL/849/XIII/3.ª "Assegura aos municípios mecanismos de financiamento adequados à promoção de políticas de habitação (procede à sétima alteração à Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro)" - P JL/850/XIII/3.ª "Estabelece a punição contra-ordenacional por assédio no arrendamento".

**Quanto a estas iniciativas, mostra-se prejudicada a elaboração de parecer.**

\*

No que tange às restantes iniciativas:

P PL/127/XIII/3.ª "Autoriza o Governo a aprovar um regime especial de tributação que preveja a isenção de tributação dos rendimentos prediais decorrentes de arrendamento ou subarrendamento habitacional no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível" - P PL/128//XIII/3.ª "Estabelece taxas autónomas diferenciadas de IRS para rendimentos prediais nos contratos de arrendamento habitacionais de longa duração" - P PL/129//XIII/3.ª "Estabelece



## CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

GABINETE DE APOIO AO VICE-PRESIDENTE E MEMBROS DO CSM

medidas destinadas a corrigir situações de desequilíbrio na posição dos arrendatários e dos senhorios, a reforçar a segurança e estabilidade do arrendamento urbano e a proteger arrendatários em situação de especial fragilidade" - P JL/296//XIII/1.<sup>a</sup> "Visa assegurar a igualdade de acesso ao arrendamento por quem possui animais de companhia" - P JL/821/XIII/3.<sup>a</sup> "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" P JL/852/XIII/3.<sup>a</sup> "Revoga a Lei n.º 31/2012 de 14 de agosto (Revisão do Regime Jurídico do Arrendamento Urbano)" - P JL/863/XIII/3.<sup>a</sup> "Revogação do Adicional ao Imposto Municipal sobre Imóveis (AIMI)" - P JL/864/XIII/3.<sup>a</sup> "Alteração do Código ao Imposto sobre Pessoas Singulares para dedução de encargos com imóveis de jovens até 30 anos com contratos de arrendamento" - P JL/866/XIII/3.<sup>a</sup> "Alteração da taxa especial dos rendimentos prediais".

\*

No que tange aos PPL/127/XIII/3.<sup>a</sup> "Autoriza o Governo a aprovar um regime especial de tributação que preveja a isenção de tributação dos rendimentos prediais decorrentes de arrendamento ou subarrendamento habitacional no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível" - PPL/128//XIII/3.<sup>a</sup> "Estabelece taxas autónomas diferenciadas de IRS para rendimentos prediais nos contratos de arrendamento habitacionais de longa duração" - P JL/821/XIII/3.<sup>a</sup> "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" - P JL/863/XIII/3.<sup>a</sup> "Revogação do Adicional ao Imposto Municipal sobre Imóveis (AIMI)" - P JL/864/XIII/3.<sup>a</sup> "Alteração do Código ao Imposto sobre Pessoas Singulares para dedução de encargos com imóveis de jovens até 30 anos com contratos de arrendamento" - P JL/866/XIII/3.<sup>a</sup> "Alteração da taxa especial dos rendimentos prediais", **constata-se que se tratam de iniciativas legislativas de carácter essencialmente fiscal.**



## CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

GABINETE DE APOIO AO VICE-PRESIDENTE E MEMBROS DO CSM

Desse modo e dadas as atribuições legais e constitucionais do CSM, somos do parecer que se trata de matéria excluída daquelas atribuições, pelo que, a este respeito, nada haverá a informar.

\*

Quanto à PPL/129//XIII/3.<sup>a</sup>, "Estabelece medidas destinadas a corrigir situações de desequilíbrio na posição dos arrendatários e dos senhorios, a reforçar a segurança e estabilidade do arrendamento urbano e a proteger arrendatários em situação de especial fragilidade".

Apresenta a seguinte exposição de motivos:

*O XXI Governo Constitucional reconheceu, no âmbito das suas prioridades políticas, o papel central da habitação para a melhoria da qualidade de vida das populações, para o desenvolvimento humano e da vida em comunidade e para a promoção da competitividade e coesão dos territórios. A habitação é um direito fundamental constitucionalmente consagrado, a base de uma sociedade estável e coesa e o alicerce a partir do qual os cidadãos constroem as condições que lhes permitem aceder a outros direitos como a educação, a saúde ou o emprego.*

*Neste sentido, a Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, que aprova o sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação para uma Nova Geração de Políticas de Habitação, estabelece como sua missão garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, entendida no sentido amplo de habitat. Este documento estabelece ainda como meta, a médio prazo, reduzir a percentagem de população que vive em agregados familiares com sobrecarga de despesas com habitação no regime de arrendamento de 35% para 27%.*

*Para alcançar estes desideratos é fundamental equilibrar o setor da habitação em termos de regimes de ocupação, fortalecendo e promovendo o arrendamento habitacional permanente.*

*Em Portugal, o deficiente funcionamento do setor do arrendamento habitacional conduziu a um desequilíbrio estrutural do setor da habitação. Ao contrário do que sucedeu na generalidade dos países da União Europeia, onde as diversas modalidades de oferta habitacional se mantiveram equilibradas e facultam às famílias diversas alternativas habitacionais, a oferta habitacional em Portugal foi fortemente dominada pela habitação própria, deixando o acesso a este bem essencial*



**CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA**  
GABINETE DE APOIO AO VICE-PRESIDENTE E MEMBROS DO CSM

*fortemente condicionado à capacidade financeira de cada família, gerando sobrecarga de custos com a habitação, o aumento do endividamento e uma falta de mobilidade que dificulta a adaptação das famílias às alterações e dinâmicas pessoais, familiares e profissionais.*

*É, por isso, necessário estimular a oferta de habitação para arrendamento que constitua uma alternativa habitacional efetiva, proporcionando a estabilidade, a segurança e a acessibilidade em termos de custos, necessárias ao desenvolvimento da vida familiar e aos investimentos realizados com a conservação desses edifícios.*

*Para alcançar estes objetivos, e em complemento dos instrumentos previstos para dar resposta urgente e prioritária às situações de carência habitacional, para a promoção de oferta pública de habitação e para incentivo a uma maior oferta habitacional em regime de arrendamento a custos comportáveis face aos rendimentos das famílias, a Nova Geração de Políticas de Habitação prevê um conjunto de medidas que visam a promoção da segurança e da estabilidade no arrendamento habitacional.*

*Pretende-se que estas medidas contribuam para minorar uma vulnerabilidade histórica e estrutural de competitividade da habitação permanente face aos outros usos potenciais, e responder à necessidade imperiosa de salvaguardar a segurança e estabilidade dos agregados familiares que permaneceram ao longo de décadas numa habitação arrendada, sobretudo, das pessoas de idade mais avançada, perante o risco de cessação de contratos de arrendamento decorrente da superveniência de opções mais rentáveis para os mesmos espaços.*

*Para tal é essencial promover um conjunto de alterações ao enquadramento legislativo do arrendamento habitacional visando corrigir situações de desequilíbrio entre os direitos dos arrendatários e dos senhorios resultantes das alterações introduzidas pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, em particular, proteger os arrendatários em situação de especial fragilidade, promover a melhoria do funcionamento do mercado habitacional e salvaguardar a da segurança jurídica no âmbito da relação de arrendamento.*

\*

A proposta apresenta o seguinte teor:





**CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA**  
GABINETE DE APOIO AO VICE-PRESIDENTE E MEMBROS DO CSM

*Artigo 1.º*

**Objeto**

*A presente lei estabelece medidas destinadas a corrigir situações de desequilíbrio na posição dos arrendatários e dos senhorios, a reforçar a segurança e estabilidade do arrendamento urbano e a proteger arrendatários em situação de especial fragilidade, procedendo:*

- a) À 69.ª alteração ao Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de novembro, e alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 67/75, de 19 de fevereiro, 261/75, de 27 de maio, 561/76, de 17 de julho, 605/76, de 24 de julho, 293/77, de 20 de julho, 496/77, de 25 de novembro, 200-C/80, de 24 de junho, 236/80, de 18 de julho, 328/81, de 4 de dezembro, 262/83, de 16 de junho, 225/84, de 6 de julho, e 190/85, de 24 de junho, pela Lei n.º 46/85, de 20 de setembro, pelos Decretos-Leis n.ºs 381-B/85, de 28 de setembro, e 379/86, de 11 de novembro, pela Lei n.º 24/89, de 1 de agosto, pelos Decretos-Leis n.ºs 321-B/90, de 15 de outubro, 257/91, de 18 de julho, 423/91, de 30 de outubro, 185/93, de 22 de maio, 227/94, de 8 de setembro, 267/94, de 25 de outubro, e 163/95, de 13 de julho, pela Lei n.º 84/95, de 31 de agosto, pelos Decretos-Leis n.ºs 329-A/95, de 12 de dezembro, 14/96, de 6 de março, 68/96, de 31 de maio, 35/97, de 31 de janeiro, e 120/98, de 8 de maio, pelas Leis n.ºs 21/98, de 12 de maio, e 47/98, de 10 de agosto, pelo Decreto-Lei n.º 343/98, de 6 de novembro, pelas Leis n.ºs 59/99, de 30 de junho, e 16/2001, de 22 de junho, pelos Decretos-Leis n.ºs 272/2001, de 13 de outubro, 273/2001, de 13 de outubro, 323/2001, de 17 de dezembro, e 38/2003, de 8 de março, pela Lei n.º 31/2003, de 22 de agosto, pelos Decretos-Leis n.ºs 199/2003, de 10 de setembro, e 59/2004, de 19 de março, pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, pelo Decreto-Lei n.º 263-A/2007, de 23 de julho, pela Lei n.º 40/2007, de 24 de agosto, pelos Decretos-Leis n.ºs 324/2007, de 28 de setembro, e 116/2008, de 4 de julho, pelas Leis n.ºs 61/2008, de 31 de outubro, e 14/2009, de 1 de abril, pelo Decreto-Lei n.º 100/2009, de 11 de maio, e pelas Leis n.ºs 29/2009, de 29 de junho, 103/2009, de 11 de setembro, 9/2010, de 31 de maio, 23/2010, de 30 de agosto, 24/2012, de 9 de julho, 31/2012, de 14 de agosto, 32/2012, de 14 de agosto, 23/2013, de 5 de março, 79/2014, de 19 de dezembro, 82/2014, de 30 de dezembro, 111/2015, de 27 de agosto, 122/2015, de 1 de setembro, 137/2015, de 7 de setembro, 143/2015, de 8*



**CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA**  
GABINETE DE APOIO AO VICE-PRESIDENTE E MEMBROS DO CSM

*de setembro, 150/2015, de 10 de setembro, 5/2017, de 2 de março, 8/2017, de 3 de março, 24/2017, de 24 de maio, e 43/2017, de 14 de junho;*

- b) À sexta alteração ao Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, alterada pelas Leis n.ºs 31/2012, de 14 de agosto, 79/2014, de 19 de dezembro, 42/2017, de 14 de junho, e 43/2017, de 14 de junho;*
- c) À quinta alteração do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 306/2009, de 23 de outubro, pela Lei n.º 30/2012, de 14 de agosto, e pelas Leis n.ºs 79/2014, de 19 de dezembro, 42/2017, de 14 de junho, e 43/2017, de 14 de junho, que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados;*
- d) À primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 156/2015, de 10 de agosto, que estabelece o regime do subsídio de renda a atribuir aos arrendatários com contratos de arrendamento para habitação celebrados antes de 18 de novembro de 1990 e que se encontrem em processo de atualização de renda;*
- e) À primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, que aprova o regime dos contratos de crédito relativos a imóveis destinados à habitação.*

*Artigo 2.º*

***Alteração ao Código Civil***

*Os artigos 1041.º, 1069.º, 1101.º e 1104.º do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de novembro, na sua redação atual, passam a ter a seguinte redação:*

*«Artigo 1041.º*

*[...]*

- 1 - Constituindo-se o locatário em mora, o locador tem o direito de exigir, além das rendas ou alugueres em atraso, uma indemnização igual a 20% do que for devido, salvo se o contrato for resolvido com base na falta de pagamento.*
- 2 - [...].*
- 3 - [...].*
- 4 - [...].*



## CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

GABINETE DE APOIO AO VICE-PRESIDENTE E MEMBROS DO CSM

- 5 - *Caso exista fiança e o arrendatário não faça cessar a mora nos termos do n.º 2, o senhorio deve nos 30 dias seguintes notificar o fiador da mora e das quantias em dívida.*
- 6 - *O senhorio apenas poderá exigir do fiador a satisfação dos seus direitos de crédito após efetuar a notificação prevista no número anterior.*
- 7 - *Em contratos sujeitos ao regime de arrendamento apoiado, o senhorio pode, no âmbito de acordo de regularização de dívida, reduzir ou dispensar a indemnização prevista no n.º 1, sem prejuízo do direito à resolução do contrato e à cobrança de juros de mora, em caso de incumprimento do acordo.*

*Artigo 1069.º*

*[...]*

- 1 - *[Anterior corpo do artigo].*
- 2 - *Na falta de celebração de contrato escrito não imputável ao arrendatário, caso seja demonstrada a utilização do locado pelo arrendatário e o pagamento mensal da respetiva renda ao senhorio, pelo período mínimo de um ano, considera-se o contrato celebrado por duração indeterminada.*

*Artigo 1101.º*

*[...]*

*[Anterior proémio do artigo]:*

- a) *[Anterior alínea a) do proémio do artigo];*
- b) *Para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado e não originem a existência de local com características equivalentes às do locado;*
- c) *Mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a cinco anos sobre a data em que pretenda a cessação.*

[Artigo 1104.º](#)

*Confirmação da denúncia*





## CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

GABINETE DE APOIO AO VICE-PRESIDENTE E MEMBROS DO CSM

*No caso previsto na alínea c) do artigo 1101.º, a denúncia deve ser confirmada, sob pena de ineficácia, por comunicação com a antecedência máxima de 15 meses e mínima de um ano relativamente à data da sua efetivação.»*

*Artigo 3.º*

### ***Alteração à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro***

*O artigo 36.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual, passa a ter a seguinte redação:*

#### *«Artigo 36.º*

*[...]*

*1 - [...].*

*2 - [...].*

*3 - [...].*

*4 - [...].*

*5 - [...].*

*6 - [...].*

*7 - [...]:*

*a) [...];*

*b) [...];*

*c) É aplicável o disposto no n.º 5 do artigo anterior.*

*8 - [...].*

*9 - [...].*

*10 - Em caso de transição de contrato para o NRAU nos termos do artigo 30.º e seguintes e do presente artigo, quando o arrendatário residir há mais de 25 anos no locado e tiver, à data da transição do contrato, idade igual ou superior a 65 anos de idade ou grau comprovado de deficiência igual ou superior a 60%, o senhorio apenas pode opor-se à renovação do contrato com o fundamento previsto na alínea a) do artigo 1101.º do Código Civil.*



## CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

GABINETE DE APOIO AO VICE-PRESIDENTE E MEMBROS DO CSM

- 11 - *Na renovação do contrato prevista no número anterior, o senhorio pode proceder à atualização extraordinária da renda até ao limite estabelecido nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 35.º do NRAU, aplicando-se para o efeito o disposto nos artigos 30.º e seguintes daquele regime jurídico, mantendo-se o valor da referida renda quando este seja igual ou superior àquele limite.*
- 12 - *A atualização extraordinária da renda prevista no número anterior não pode ultrapassar anualmente 20% do valor da diferença entre 1/15 do VPT do locado e da renda anterior à atualização extraordinária ali prevista.*
- 13 - *No caso previsto no n.º 9 e no caso de atualização extraordinária de renda previsto no número anterior, o arrendatário tem direito a subsídio de renda, nos termos de diploma próprio, sem prejuízo do acesso às demais modalidades de apoio habitacional aplicáveis.*

### *Artigo 4.º*

#### ***Alteração ao Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto***

*Os artigos 1.º, 4.º, 6.º, 8.º, 9.º e 25.º do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual, passam a ter a seguinte redação:*

#### *«Artigo 1.º*

*[...]*

*1 - [...]:*

*a) [...];*

*b) [...];*

*c) [...];*

*d) [...];*

*e) [...];*

*f) À suspensão do contrato de arrendamento para realização de obras de remodelação ou restauro profundos.*



## CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

GABINETE DE APOIO AO VICE-PRESIDENTE E MEMBROS DO CSM

2- [...].

*Artigo 4.º*

[...]

1- [...]:

a) [...];

b) [...]:

i) [...];

ii) *O custo da obra a realizar no locado, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25% do valor aplicável ao locado em função da sua localização e área bruta de construção, de acordo com o valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares (€), por concelho, divulgado pelo Instituto Nacional de Estatística, I.P., para o trimestre anterior.*

2- [...].

3- [...].

4- [...].

5- [...]:

a) [...]; e

b) [...]:

i) [...];

ii) *Caderneta predial, que inclui área bruta de construção correspondente ao locado.*

6- [...].

*Artigo 6.º*

[...]

1- [...]:

a) *Ao pagamento de uma indemnização no valor mínimo correspondente a dois anos de renda, não podendo este ser inferior a duas vezes o montante de 1/15 do valor patrimonial tributário do locado;*



## CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

GABINETE DE APOIO AO VICE-PRESIDENTE E MEMBROS DO CSM

b) [...].

2- *Caso as partes não cheguem a acordo no prazo de 60 dias a contar da receção da comunicação prevista no n.º 1 do artigo 1103.º do Código Civil, aplica-se o disposto na alínea b) do número anterior.*

3- [...].

4- [...].

5- [...].

6- [...].

7- [...].

8- [...].

*Artigo 8.º*

[...]

1- [...].

2- [...]:

a) [...];

b) *De termo de responsabilidade do técnico autor do projeto legalmente habilitado que ateste que a operação urbanística a realizar constitui uma obra de remodelação ou restauro profundos ou uma obra de demolição, nos termos previstos no n.º 1 do artigo 4.º e do n.º 2 do artigo 5.º-A ou no n.º 1 do artigo anterior; e*

c) [...].

3- [...].

4- [...].

5- [...].

6- [...].

7- [...].

*Artigo 9.º*

[...]



## CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

GABINETE DE APOIO AO VICE-PRESIDENTE E MEMBROS DO CSM

- 1 - *Quando haja lugar à suspensão da execução do contrato para remodelação ou restauro profundos, pelo período de decurso das obras, nos termos do artigo 5.º-A, o senhorio fica obrigado a assegurar o realojamento do arrendatário durante esse período.*
- 2 - *Aplica-se ao realojamento do arrendatário o disposto nos n.ºs 3 a 5 do artigo 6.º ou, se for o caso, o disposto no artigo 73.º do regime jurídico da reabilitação urbana.*

### *Artigo 25.º*

*[...]*

- 1 - *À denúncia do contrato de duração indeterminada para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos, nos termos da alínea b) do artigo 1101.º do Código Civil, quando o arrendatário tiver idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 %, aplica-se o disposto no artigo 6.º, sem prejuízo do disposto no número seguinte.*
- 2 - *O realojamento previsto na alínea b) do n.º 1 do artigo 6.º dá lugar à celebração de novo contrato por duração indeterminada, não sendo aplicável o disposto na alínea c) do artigo 1101.º do Código Civil.*
- 3 - *À renda a pagar pelo novo contrato de arrendamento é aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 35.º do NRAU, sem prejuízo do disposto no número seguinte.*
- 4 - *Se o arrendatário invocar e comprovar que o RABC do seu agregado familiar é inferior a cinco RMNA, aplica-se para efeitos do valor da renda a que se refere o número anterior o disposto no n.º 7, na alínea a) do n.º 9 e no n.º 10 do artigo 36.º do NRAU.*
- 5 - *[Revogado].*
- 6 - *[Revogado].*
- 7 - *[Revogado].*
- 8 - *[Revogado].*
- 9 - *[Revogado].*



## CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

GABINETE DE APOIO AO VICE-PRESIDENTE E MEMBROS DO CSM

10 - [Revogado].

11 - [Revogado].

12 - [Revogado].»

*Artigo 5.º*

### ***Aditamento ao Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto***

*Os artigos 5.º-A, 10.º-A e 26.º-A do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual, passam a ter a seguinte redação:*

*«Artigo 5.º-A*

*Vicissitudes contratuais em caso de demolição ou obras de remodelação ou restauro profundos*

- 1 - Quando o senhorio pretenda realizar obras de remodelação ou restauro profundos, há lugar à suspensão da execução do contrato de arrendamento pelo período de decurso daquelas, sem prejuízo do disposto no número seguinte.*
- 2 - Em caso de demolição ou de obras de remodelação ou restauro profundos que não originem a existência de local com características equivalentes às do locado, o senhorio pode denunciar o contrato de arrendamento, nos termos do n.º 11 do artigo 1103.º do Código Civil.*

*Artigo 10.º-A*

*Efetivação da suspensão*

- 1 - A suspensão da execução do contrato para remodelação ou restauro profundos é feita mediante comunicação do senhorio ao arrendatário:*
  - a) Da intenção de proceder a obras que obrigam à desocupação do locado por colocarem em causa as condições de habitabilidade;*
  - b) Do local e das condições do realojamento fornecido;*
  - c) Da data de início e duração previsível das obras.*
- 2 - O arrendatário, após a comunicação prevista no número anterior, pode, em alternativa à suspensão, denunciar o contrato.*



## CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

GABINETE DE APOIO AO VICE-PRESIDENTE E MEMBROS DO CSM

- 3- *No caso previsto no número anterior, cabe ao arrendatário indicar o momento de produção de efeitos da denúncia, que deve ocorrer antes da data de início das obras.*
- 4- *A denúncia do contrato de arrendamento é comunicada ao senhorio no prazo de 30 dias a contar da comunicação referida no n.º 1.*
- 5- *Sem prejuízo da manutenção da obrigação de pagamento da renda, o contrato de arrendamento suspende-se no momento da desocupação do locado pelo arrendatário.*
- 6- *O senhorio comunica ao arrendatário a conclusão das obras, devendo o arrendatário reocupar o locado no prazo de três meses, salvo justo impedimento, sob pena de caducidade do contrato de arrendamento.*

### Artigo 26.º-A

#### *Suspensão da execução do contrato para remodelação ou restauro profundos*

- 1- *Em caso de suspensão da execução do contrato para remodelação ou restauro profundos, pelo período de decurso das obras, nos termos do artigo 5.º-A, quando o arrendatário tiver idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 %, aplica-se o disposto nos artigos 9.º e 10.º-A, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.*
- 2- *Caso opte pela denúncia do contrato nos termos do n.º 2 do artigo 10.º-A, o arrendatário tem direito à indemnização prevista na alínea a) do n.º 1 do artigo 6.º»*

### Artigo 6.º

#### **Alteração ao Decreto-Lei n.º 156/2015, de 10 de agosto**

*Os artigos 1.º, 2.º, 5.º, 7.º, 9.º, 12.º e 32.º do Decreto-Lei n.º 156/2015, de 10 de agosto, passam a ter a seguinte redação:*

#### *«Artigo 1.º*

*[...]*

- 1- *O presente decreto-lei estabelece o regime do subsídio de renda a atribuir aos arrendatários com contratos de arrendamento para habitação,*



## CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

GABINETE DE APOIO AO VICE-PRESIDENTE E MEMBROS DO CSM

*celebrados antes de 18 de novembro de 1990 e que se encontrem em processo de atualização de renda, bem como aos contratos objeto de atualização extraordinária de renda a que se refere o n.º 11 do artigo 36.º do NRAU.*

2 - [...].

Artigo 2.º

[...]

1 - [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) [...];

e) «Nova renda», a renda devida após:

i) *O fim do período transitório de 10 anos previsto nos artigos 35.º e 36.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, com a redação dada pela presente lei.*

ii) *O período de 10 anos estabelecido no n.º 3 do artigo 38.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação originária;*

iii) *A atualização extraordinária de renda aplicada nos termos do n.º 11 do artigo 36.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, com a redação dada pela presente lei.*

2 - [...].

3 - [...].

Artigo 5.º

[...]

1 - *Têm direito à atribuição de subsídio de renda, ao abrigo do presente decreto-lei, os arrendatários com contratos de arrendamento para habitação celebrados antes de 18 de novembro de 1990, objeto de atualização de renda nos termos do artigos 35.º e 36.º da Lei n.º 6/2006,*





## CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

GABINETE DE APOIO AO VICE-PRESIDENTE E MEMBROS DO CSM

*de 27 de fevereiro, na sua redação atual, ou em processo de atualização faseada do valor da renda, nos termos previstos no artigo 41.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação originária, e no artigo 11.º da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, bem como os contratos de arrendamento objeto da atualização extraordinária de renda prevista no n.º 11 do artigo 36.º do da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, com a redação dada pela presente lei, relativamente aos quais se verifiquem os seguintes requisitos:*

- a) [...] e*
- b) Tenha decorrido o período transitório previsto nos artigos 35.º e 36.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, de 27 de fevereiro, na sua redação atual, ou tenha decorrido o prazo de 10 anos estabelecido no n.º 3 do artigo 38.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação originária; ou*
- c) Tenha havido lugar à atualização extraordinária de renda prevista no n.º 11 do artigo 36.º do da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, com a redação dada pela presente lei;*
- d) Desde que, em qualquer dos casos previstos nas alíneas anteriores, invoquem e comprovem, para efeitos de pedido de atribuição de subsídio, um RABC do respetivo agregado familiar inferior a cinco RMNA, através de declaração emitida há menos de um ano pelos serviços de finanças.*

*2 - [...].*

*Artigo 7.º*

*[...]*

*1 - [...].*

*2 - [...].*

*3 - [...]:*

- a) Nos seis meses que antecedem o termo dos prazos previstos no n.º 1 do artigo 35.º e na alínea b) do n.º 7 do artigo 36.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual;*
- b) Nos seis meses que antecedem o termo do prazo estabelecido no n.º 3 do artigo 38.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação originária; ou*



**CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA**  
GABINETE DE APOIO AO VICE-PRESIDENTE E MEMBROS DO CSM

c) *Nos seis meses que antecedem a renovação do contrato, nos casos previstos no n.º 11 do artigo 36.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, com a redação introduzida pela presente lei.*

4- [...].

5- [...].

6- [...].

*Artigo 9.º*

[...]

1- [...].

2- *A atualização da renda pelo senhorio, nos casos previstos no n.º 1 do artigo 5.º, fica suspensa a partir do primeiro dia do mês seguinte à notificação a que se refere o número anterior ou, quando a atualização da renda ainda não seja exigível, a partir da data em que for devida.*

3- [...].

*Artigo 12.º*

[...]

1- *O montante do subsídio para arrendamento em vigor é igual à diferença entre o valor da nova renda e o valor de renda que pode ser suportada pelo arrendatário de acordo com o n.º 2 do artigo 35.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual, com base no RABC do agregado familiar do arrendatário, sem prejuízo do disposto no n.º 4.*

2- [...].

3- [...].

4- *No caso previsto no n.º 11 do artigo 36.º do NRAU, o montante máximo do subsídio é igual à diferença entre a nova renda e a renda anterior à atualização extraordinária ali prevista.*

*Artigo 32.º*

[...]

1- [...].



## CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

GABINETE DE APOIO AO VICE-PRESIDENTE E MEMBROS DO CSM

- 2 - *Os subsídios de renda já atribuídos ao abrigo do Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual, mantêm-se e podem ser renovados nos termos do mesmo decreto-lei, até ao termo do período de atualização faseada de renda, cabendo à Direção-Geral do Tesouro e Finanças transferir, mensalmente, para a conta a indicar pelo IHRU, I. P., as verbas necessárias ao pagamento mensal desses apoios financeiros para que este efetue as necessárias transferências para as contas bancárias identificadas pelos beneficiários, até ao dia 8 de cada mês, exceto se os arrendatários optarem por requerer o subsídio de renda nos termos do presente decreto-lei.»*

*Artigo 7.º*

***Alteração ao Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho,***

*O artigo 25.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, passa a ter a seguinte redação:*

*«Artigo 25.º*

*[...]*

*1 - [...].*

*2 - [...]:*

*a) Celebração entre o consumidor e um terceiro de um contrato de arrendamento habitacional da totalidade ou de parte do imóvel;*

*b) [...].*

*3 - [...].*

*4 - [...].*

*5 - [...].»*

*Artigo 8.º*

***Disposição transitória***

- 1 - O disposto no n.º 7 do artigo 1041.º do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de novembro, com a redação dada pela presente lei, aplica-*



## CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

GABINETE DE APOIO AO VICE-PRESIDENTE E MEMBROS DO CSM

*se aos contratos de arrendamento celebrados anteriormente à data de entrada em vigor da presente lei.*

- 2 - *Na falta de celebração de contrato escrito por motivo não imputável ao arrendatário, os contratos de arrendamento habitacional em execução à data de entrada em vigor da presente lei, quando seja demonstrada a utilização do locado pelo arrendatário e o pagamento mensal da respetiva renda ao senhorio, pelo período mínimo de um ano anterior àquela data, consideram-se celebrados por duração indeterminada.*
- 3 - *Nos contratos de arrendamento habitacionais previstos no n.º 1 do artigo 26.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual, cujo arrendatário, à data de entrada em vigor da presente lei, resida há mais de 25 anos no locado e tenha idade igual ou superior a 65 anos ou grau comprovado de deficiência igual ou superior a 60%, o senhorio apenas pode denunciar o contrato, ou opor-se à renovação do contrato, com o fundamento previsto na alínea a) do artigo 1101.º do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de novembro, com a redação dada pela presente lei, havendo lugar à atualização ordinária da renda, nos termos gerais.»*

*Artigo 9.º*

### **Norma revogatória**

*São revogados:*

- a) *Os n.ºs 5 a 12 do artigo 25.º e o artigo 26.º do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual;*
- b) *O n.º 9 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 156/2015, de 10 de agosto.*

*Artigo 10.º*

### **Entrada em vigor**

*A presente lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.*

\*

**Analisado o teor da proposta, parece-nos que a opção de fundo, que vincula e fundamenta este projecto trata-se de opção política, da competência exclusiva do poder legislativo, alheia, por isso, às atribuições deste Conselho Superior de Magistratura (CSM).**



**CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA**  
GABINETE DE APOIO AO VICE-PRESIDENTE E MEMBROS DO CSM

\*

Quanto ao P JL/296//XIII/1.<sup>a</sup> "Visa assegurar a igualdade de acesso ao arrendamento por quem possui animais de companhia".

Apresenta a seguinte exposição de motivos:

*Os animais de companhia são cada vez mais vistos pelos portugueses como parte integrante do seu agregado familiar. Assim quando por circunstâncias da vida se torna necessário fazer determinadas alterações, como é o caso de mudança de casa porque o rendimento familiar sofreu alterações, ou porque se toma a decisão de viver numa zona geográfica diferente, aqueles que compõe o agregado familiar acompanham a família.*

*O que ocorre frequentemente a muitos cidadãos quando procuram uma nova casa de morada de família, é que os futuros inquilinos são confrontados com a proibição de levarem os seus animais de companhia, como o cão ou o gato. Esta situação provoca uma grande angústia aos possuidores de animais pois existem casos em que estas famílias não conseguem mesmo encontrar um senhorio que os aceite ou alguma outra pessoa que os possa acolher, restando-lhes entregar o animal num centro de recolha oficial (sendo que nem todos têm possibilidade de os aceitar) ou o abandono. Também são conhecidas histórias de pessoas que preferem ficar a viver na rua do que abandonar os animais que tem a seu cargo.*

*Esta situação gera uma grande desigualdade para estas pessoas e famílias que não tendo possibilidade, por exemplo, de comprarem uma casa veem a sua liberdade restringida e, no limite, sentem-se forçados a tomar uma atitude criminosa como é o acto de abandonar um animal de companhia.*

*Considerando que os direitos do senhorio estão já assegurados no capítulo IV do Código Civil, referente à locação, não se vê qual o fundamento para permitir tal proibição aos inquilinos. Na verdade, uma das obrigações do locador é precisamente permitir o gozo da coisa ao locatário, o que nestes casos em particular não acontece. A pessoa vê-se coagida a abdicar de um ser que considera parte da sua família para conseguir assegurar um tecto a si próprio e aos restantes familiares.*

*Não é justo.*

*Por outro lado, no artigo 1083.º, do Código Civil, consta como fundamento de resolução do contrato a violação de regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança*



**CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA**  
GABINETE DE APOIO AO VICE-PRESIDENTE E MEMBROS DO CSM

*ou de normas constantes do regulamento do condomínio; assim como possível ao senhorio exigir o pagamento de uma caução, o que normalmente até já acontece.*

*Atendendo a tudo o exposto e ao princípio da igualdade, uma das pedras basilares da nossa Constituição, todos os cidadãos têm a mesma dignidade social e são iguais perante a lei. Por tudo isto, não faz qualquer sentido permitir que os senhorios de forma abusiva proíbam os inquilinos de fazer o uso pleno da casa arrendada e de manter os seus animais de companhia consigo.*

O teor da proposta é o seguinte:

*Artigo 1º*

*Objecto*

*A presente Lei visa assegurar a igualdade de acesso ao arrendamento por quem possui animais de companhia.*

*Artigo 2º*

*Princípio da não discriminação*

*1. Ninguém pode ser discriminado por possuir animais de companhia, no que diz respeito à celebração de contrato de arrendamento, desde que a detenção dos mesmos cumpra todos os requisitos legais.*

*2. Caso se verifique alguma cláusula contratual em contrato de arrendamento que proceda à proibição de posse de animais de companhia no locado, em desrespeito pelo número anterior do presente artigo, é considerada cláusula contratual nula.*

*Artigo 3.º*

*Entrada em vigor*

*A presente lei entra em vigor no primeiro dia do mês seguinte ao da sua publicação.*

\*



**CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA**  
GABINETE DE APOIO AO VICE-PRESIDENTE E MEMBROS DO CSM

Analisado o teor da proposta, parece-nos que a opção de fundo, que vincula e fundamenta este projecto trata-se de opção política, da competência exclusiva do poder legislativo, alheia, por isso, às atribuições deste Conselho Superior de Magistratura (CSM).

\*

Quanto ao PJJ/852/XIII/3.<sup>a</sup> "Revoga a Lei nº 31/2012 de 14 de agosto (Revisão do Regime Jurídico do Arrendamento Urbano)".

Apresenta a seguinte exposição de motivos:

*A habitação é um direito consagrado na Constituição da República Portuguesa desde 1976 e faz parte dos direitos sociais, estando igualmente consagrada na Declaração Universal dos Direitos Humanos das Nações Unidas e em vários outros compromissos internacionais a que Portugal está vinculado.*

*O artigo 65º da lei fundamental do país determina 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” incumbindo ao Estado assegurar o direito à habitação. A Constituição da República Portuguesa acrescenta ainda que “O Estado adotará uma política tendente a estabelecer um sistema de renda compatível com o rendimento familiar e de acesso à habitação própria”.*

*Neste contexto, o arrendamento assume uma função social de relevo e o Estado deverá adotar medidas legislativas para que o mercado incentive a oferta em quantidade, qualidade e preço, de modo a satisfazer a procura e a concretização deste direito fundamental.*

*No entanto, a habitação tem constituído um importante sector de negócios e tem estado sujeita aos interesses dos especuladores e, nos últimos anos, tem-se vindo a assistir a um aumento brutal das rendas e ao despejo de milhares de famílias das suas habitações, resultado da alteração efetuada pelo PSD e CDS ao Regime Jurídico do Arrendamento Urbano, através da Lei nº 31/2012 de 14 de agosto.*

*Segundo dados do Governo, o número de despejos tem vindo a aumentar desde 2013 e, nos primeiros nove meses de 2017, foram despejadas em média cinco famílias por dia, número que terá tendência a aumentar se nada se fizer para travar a referida legislação.*



## CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

GABINETE DE APOIO AO VICE-PRESIDENTE E MEMBROS DO CSM

*De facto, podemos mesmo dizer que esta lei, comum e legitimamente designada por “lei dos despejos”, nunca procurou promover o arrendamento urbano, antes procurou introduzir medidas de facilitação dos despejos, como é exemplo a criação do Balcão Nacional do Arrendamento, e servir os interesses ligados aos mercados imobiliários, que mais não representa do que um instrumento ao serviço do especulador.*

*Esta lei representa, assim, uma evidente negação e violação do direito à habitação e uma completa liberalização das rendas, que se tem vindo a traduzir no despejo de milhares de famílias das suas casas e no despejo e encerramento de muitas micro, pequenas e médias empresas de vários sectores, de coletividades e de associações populares.*

*É de referir que muitas destas empresas, associações e coletividades fazem parte da história e da memória coletiva das localidades, dão-lhes vida e dinamismo e são obrigadas a encerrar portas, pondo em risco muitos postos de trabalho.*

*Importa ainda destacar que a revisão do Regime Jurídico do Arrendamento Urbano inseriu-se na linha da ofensiva que o Governo PSD/CDS perpetrou aos direitos dos portugueses, incluindo direitos constitucionais, como é o caso da habitação, não tendo a mínima preocupação com a concretização deste direito e com a qualidade de vida das pessoas.*

*Ou seja, esta lei veio penalizar os inquilinos, criando insegurança, instabilidade social e uma pressão acrescida, ao mesmo tempo que, também pela mão do PSD/CDS, foram agravadas as condições de vida e diminuídos os rendimentos de muitas famílias. Em suma, a Lei nº 31/2012 tornou mais distante o acesso à habitação e, para muitos milhares de portugueses, uma habitação condigna é ainda um sonho remoto, o que é absolutamente inconcebível.*

*Falamos do direito à habitação e é urgente mais responsabilidade, mais sensibilidade e justiça social, uma vez que o arrendamento não pode ser visto apenas sob o ponto de vista do potencial económico que pode representar.*

*Acresce ainda que o crescimento do turismo se tem refletido no aumento da disponibilização de imóveis para esse fim, quer seja através da aquisição, quer seja do arrendamento, o que acaba por retirar milhares de habitações do mercado de arrendamento habitacional, diminuindo a oferta e aumentando a especulação e os*





**CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA**  
GABINETE DE APOIO AO VICE-PRESIDENTE E MEMBROS DO CSM

*preços, sendo as rendas praticadas absolutamente proibitivas para a esmagadora maioria das famílias, o que representa uma agudização do problema.*

*A realidade comprova que este regime jurídico nunca procurou proteger os inquilinos de forma séria, nem reforçar o direito à habitação por parte das famílias, nem proteger as pequenas empresas. Representou antes uma completa desresponsabilização do Estado no cumprimento de um direito constitucional e um favorecimento de interesses ligados ao sector imobiliário.*

*Até as exceções que foram salvaguardadas no período transitório, contemplando os inquilinos mais idosos, com deficiência ou com menores capacidades do ponto de vista económico, nunca foram suficientes para que as pessoas não estivessem sujeitas a aumentos pois, apesar de ter sido estabelecido um limite máximo, a realidade é que pessoas com rendimentos baixos não conseguem suportar os respetivos aumentos.*

*Em síntese, com esta lei, o arrendamento urbano foi confiado a um mercado totalmente liberalizado, fomentando as injustiças sociais, devido à redução e ao brutal encarecimento da oferta, numa enorme agressividade para com os inquilinos.*

*Desta forma, o diploma que está atualmente em vigor não veio resolver nenhum problema, apenas agravou a situação e podemos concluir que o Estado não está a cumprir as suas obrigações em termos de definição e concretização de uma política de habitação em conformidade com a Constituição da República Portuguesa.*

*Perante os factos, para o Partido Ecologista Os Verdes a Lei 31/2012 de 14 de agosto representa um verdadeiro ataque ao direito à habitação e uma completa desresponsabilização do Estado nesta matéria, que importa reverter.*

*A verdade é que, desde que esta lei entrou em vigor, tem sido premente a necessidade de proceder à sua revogação. Entretanto, foram introduzidas algumas alterações à legislação vigente, em dezembro de 2014 e em abril de 2017, no sentido de assegurar uma resposta imediata às situações mais gravosas e de evitar efeitos ainda mais perversos. Sucede, que como se está a verificar, essas alterações, apesar de positivas, não são suficientes para travar os despejos de arrendatários já abrangidos pelo novo regime de arrendamento urbano.*

*Face ao exposto, é urgente ir mais longe e concretizar efetivamente o direito à habitação, dinamizando o arrendamento de forma sustentável, justa e credível e*



## CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

GABINETE DE APOIO AO VICE-PRESIDENTE E MEMBROS DO CSM

*garantindo estabilidade e segurança aos arrendatários, o que passa, desde logo, pela revogação da revisão do Regime Jurídico do Arrendamento Urbano aprovado pela Lei nº 31/2012 de 14 de agosto, com a preocupação de salvaguardar as normas que entretanto foram publicadas e que procuram repor alguma justiça, nomeadamente o diploma que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados ou a Lei 42/2007, que veio estabelecer o regime de reconhecimento e proteção de estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social.*

*É tempo de o Estado assumir a sua responsabilidade constitucional em matéria de arrendamento, mostrando-se preocupado com os arrendatários, quer sejam famílias, coletividades ou estabelecimentos, sendo esta a oportunidade de corrigir os graves erros cometidos com a aprovação da lei dos despejos, que agora se propõe revogar, mas também garantir a suspensão da atualização anual das rendas.*

\*

O teor da proposta é o seguinte:

*Artigo 1º.*

*(Objeto)*

*A presente Lei procede à revogação da Lei nº. 31/2012, de 14 de agosto, que alterou o Regime Jurídico do Arrendamento Urbano.*

*Artigo 2º.*

*(Revogação)*

*1 – É revogada a Lei 31/2012, de 14 de agosto, que procedeu à revisão do Regime Jurídico do Arrendamento Urbano.*

*2 – São igualmente revogadas todas as normas que decorram da vigência da Lei 31/2012, de 14 de agosto, com exceção do artigo 2º. da Lei 79/2014, de 19 de dezembro e do artigo artigo 5º. da Lei 43/2017, de 14 de junho, que alteraram várias disposições do Código Civil, bem como dos seguintes diplomas:*

*a) Decreto-Lei 157/2006, de 8 de agosto, que procede à aprovação do Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados;*



## CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

GABINETE DE APOIO AO VICE-PRESIDENTE E MEMBROS DO CSM

*b) Lei 42/2017, de 14 de junho, que reconhece e protege os estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social;*

*Artigo 3º.*

*(Suspensão da atualização anual de rendas)*

*Independemente do tipo de contrato, fica suspensa qualquer atualização anual das rendas.*

*Artigo 4º.*

*(Entrada em vigor)*

*A presente Lei entra em vigor 8 dias após a sua publicação.*

\*

**Analisado o teor da proposta, parece-nos que a opção de fundo, que vincula e fundamenta este projecto trata-se de opção política, da competência exclusiva do poder legislativo, alheia, por isso, às atribuições deste Conselho Superior de Magistratura (CSM).**

Lisboa, 31/8/2018



**Nuno Luís Lopes  
Ribeiro**  
*Adjunto*

Assinado de forma digital por Nuno Luís  
Lopes Ribeiro  
7c6cc9c77f859f711c99ef164e2fdc21f604cd8  
Dados: 2018.09.11 12:10:32