



COMISSÃO DE AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, DESCENTRALIZAÇÃO, PODER LOCAL E HABITAÇÃO  
GRUPO DE TRABALHO DE HABITAÇÃO, REABILITAÇÃO URBANA E POLÍTICAS DE CIDADE

---

**Alterações ao Novo Regime do Arrendamento  
Urbano e ao Regime de Obras em Prédios  
Arrendados**

**Projecto de Lei 310/XIII (PCP) e diplomas conexos**

**Relatório sobre as novas audições realizadas e  
contributos recebidos**

**Deputada Helena Roseta**

Coordenadora do GTHRUPC

Abril de 2017



**Projecto de Lei 310/XIII (PCP) e diplomas conexos**  
**Relatório sobre as novas audições realizadas e contributos recebidos**

<b>Índice</b>	<i>página</i>
<b>1. Introdução</b>	1
<b>1.1 Antecedentes</b>	1
<b>1.2 Audições já realizadas e contributos recebidos</b>	1
<b>1.3 Novas audições requeridas pelo CDS-PP sobre as alterações na especialidade do projecto de lei 310/XIII (PCP)</b>	2
<b>2. Projecto de lei 310/XIII (PCP) e propostas de alteração na especialidade</b>	3
<b>3. Entidades ouvidas e contributos recebidos</b>	3
<b>3.1 Entidades que se pronunciaram por escrito</b>	3
3.1.1. Associação Nacional dos Municípios Portugueses	3
3.1.2 Conselho Superior do Ministério Público	4
3.1.3 Conselho Superior da Magistratura	4
3.1.4 Ordem dos Notários	5
<b>3.2 Entidades recebidas em audição pelo GTHRUPC</b>	5
3.2.1 Direção-Geral da Administração da Justiça	5
3.2.2 Secretário de Estado Ajunto e do Ambiente	6
3.2.3 Ordem dos Advogados	9
3.2.4 Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução	10
<b>4. Desfecho da apreciação dos projectos de lei 155/XIII, 310/XIII e conexos</b>	12
<b>4.1 Desfecho da apreciação e votação na especialidade do projecto de lei 155/XIII (PS)</b>	12
<b>4.2 Desfecho da apreciação e votação na especialidade do projecto de lei 310/XIII (PS)</b>	12
<b>4.3 Enquadramento dos restantes projectos de lei pendentes sobre alterações ao NRAU</b>	13
<b>5. Conclusões</b>	14
<b>6. Anexos</b>	vol II

## 1. Introdução

### 1.1 Antecedentes

O [Projecto de lei 310/XIII \(PCP\)](#), que 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, procedendo à terceira alteração à Lei n.º 6/2006, de 27 fevereiro, alterada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto e pela Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro, deu entrada em 3.10.2016 e baixou à 11ª Comissão em 4.10.2016.

Em 21.10.2016, foi aprovado na generalidade, com os votos contra do PSD e CDS-PP e a favor do PS, BE, PCP, PEV, PAN, tendo baixado em 21.10.2016 para apreciação na especialidade na 11ª Comissão, que por sua vez o remeteu ao - GTHRUPC - Grupo de Trabalho da Habitação, Reabilitação Urbana e Políticas de Cidade.

O projecto de lei foi apreciado pelo GTHRUPC em paralelo com o projecto de lei 155/XIII (PS), aprovado na generalidade em 8.4.2016 e que baixou nessa data à 11ª Comissão para apreciação na especialidade, tendo sido remetido para o efeito ao GTHRUPC.

### 1.2 Audições já realizadas e contributos recebidos

O GTHRUPC realizou um vasto número de audições, tendo recebido ainda um conjunto de pareceres e contributos sobre a matéria dos dois diplomas, espelhados no [Relatório da Coordenadora do GTHRUPC](#) sobre o projecto de lei 155/XIII e diplomas conexos, de janeiro de 2017.

Das conclusões deste relatório consta o seguinte:

“Para prosseguir a apreciação na especialidade das iniciativas em referência, a metodologia já aprovada pelo GRHRUPC implica separar os diplomas em apreciação em dois diplomas distintos, um sobre o regime de protecção das entidades com interesse histórico e cultural e outro sobre a alteração do regime do arrendamento urbano.

“Atendendo à quantidade de propostas apresentadas pelas entidades representativas ouvidas, ao interesse da sua ponderação num âmbito mais vasto que o da apreciação dos diplomas ora em análise e ao facto de já terem dado entrada novas iniciativas legislativas de alteração ao regime do arrendamento urbano, será dada divulgação alargada ao presente Relatório, no sentido de promover a maior participação da sociedade civil no processo legislativo, permitindo o eventual acolhimento das medidas propostas nas iniciativas legislativas em curso ou que venham a ser apresentadas sobre esta temática.”

Tendo em conta a diversidade de posições recolhidas e contributos recebidos, foi decidido pelo GTHRUPC com consentimento da 11ª Comissão conceder um prazo alargado aos

membros do GTHRUPC para apresentação de propostas de alteração na especialidade aos dois diplomas aprovados na generalidade, isto é, o projecto de lei 155/XIII e o projecto de lei 310/XIII.

### **1.3 Novas audições requeridas pelo CDS-PP sobre as alterações na especialidade do projecto de lei 310/XIII (PCP)**

Sobre o **projecto de lei 310/XIII (PCP)** foram apresentadas em fevereiro de 2017 propostas de alteração na especialidade pelo PCP, pelo BE e pelo PS, as quais alargaram profundamente o âmbito inicial deste projecto de lei

Assim, o CDS-PP requereu à 11ª Comissão, em 22 de fevereiro de 2017, através de requerimento que consta do **anexo 1**, a realização de novas audições, invocando que:

- “o Partido Comunista Português e o Bloco de Esquerda apresentaram um conjunto muito significativo de alterações aos textos dos projetos iniciais, nomeadamente quanto ao Novo Regime do Arrendamento Urbano, ao DL n.º 157/2006, de 08 de Agosto (Regime Jurídico das Obras em prédios arrendados) e ao Código Civil;”
- “Tais propostas de alteração, que passam por exemplo pelo procedimento especial de despejo, com a extinção do Balcão Nacional de Arrendamento, não foram objeto de qualquer consulta, audição, audiência a qualquer entidade ou pedido de qualquer parecer ou elementos sobre tais matérias;”
- “Atendendo à relevância das normas que o PCP e o BE pretendem alterar com as propostas apresentadas e à falta de elementos, pareceres ou quaisquer contributos sobre tais matérias, entende o CDS-PP que devem ser realizadas algumas audições/consultas a algumas entidades, no sentido de se obter dados suficientes e relevantes para a análise das referidas propostas.”

As entidades a ouvir, a pedido do CDS-PP, foram as seguintes:

- Secretário de Estado Adjunto e do Ambiente;
- Associação Nacional dos Municípios Portugueses;
- Direção-Geral da Administração da Justiça;
- Conselho Superior da Magistratura;
- Conselho Superior do Ministério Público;
- Ordem dos Advogados;
- Ordem dos Notários; e
- Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução.

Este requerimento foi apreciado pela 11ª Comissão, tendo ficado acordado que seriam convidados a pronunciar-se por escrito a Associação Nacional de Municípios Portugueses e os Conselhos Superiores da Magistratura e do Ministério Público, devendo o GTHRUPC promover as restantes audições.

Este relatório apresenta o resultado dos pareceres e contributos recebidos na sequência das diligências levadas a cabo pelo GTHRUPC para dar cumprimento ao deliberado pela 11ª Comissão sobre este requerimento do CDS-PP.

## 2. Projecto de lei 310/XIII (PCP) e propostas de alteração na especialidade

As propostas de alteração na especialidade apresentadas no prazo fixado inicialmente pela 11ª Comissão são as que constam do **anexo 2** e foram apresentadas pelo PCP, pelo BE e pelo PS. Os artigos a alterar no NRAU, no Regime Jurídico de Obras em Prédios Arrendados e no Código Civil por este conjunto de propostas estão assinalados no **anexo 3**, identificando em cada caso o partido ou partidos proponentes.

De forma geral, podemos dizer que as principais alterações se centram em cinco grandes grupos:

- **Grupo 1.** Alterações ao NRAU - artigos 9.º a 14.º A
- **Grupo 2.** Alterações ao NRAU - artigos 15.º a 15.º S (Balcão Nacional do Arrendamento)
- **Grupo 3.** Alterações ao NRAU - artigos 35.º, 36.º e 54.º (Prorrogação do prazo de transição dos contratos antigos para o NRAU), novo artigo 46.ºA (subsídio de renda aos senhorios) e novo artigo 57.º A (transmissão por morte no realojamento)
- **Grupo 4.** Alterações ao Regime Jurídico de Obras em Prédios Arrendados
- **Grupo 5.** Alterações aos artigos 1084.º, 1084.º, 1094.º, 1101.º e 1103º do Código Civil

Durante a apreciação destas propostas de alteração, foram apresentadas novas redacções, em especial no que respeita às alterações ao Regime Jurídico de Obras em Prédio Arrendados, como se pode ver pelo **anexo 4**. O objectivo foi precisar em termos legais o conceito de “Obras de remodelação e restauro profundos”, que permite ao senhorio denunciar o contrato de arrendamento e promover a desocupação do locado sem ter de recorrer ao balcão nacional de arrendamento ou a tribunal.

## 3. Entidades ouvidas e contributos recebidos

### 3.1 Entidades que se pronunciaram por escrito

Na sequência da deliberação da 11ª Comissão Parlamentar sobre o requerimento de novas audições apresentado pelo CDS-PP, como atrás se referiu, foi solicitado que se pronunciassem por escrito a Associação Nacional dos Municípios Portugueses, o Conselho Superior da Magistratura e o Conselho Superior do Ministério Público. Posteriormente, a Ordem dos Notários declinou o convite para uma audição e remeteu o seu parecer também por escrito.

#### 3.1.1 Associação Nacional dos Municípios Portugueses (**anexo 5**)

Após a análise das propostas recebidas e o seu enquadramento, a ANMP conclui que “não pode deixar de reforçar a importância e oportunidade do conteúdo da presente iniciativa

legislativa na correcção das desconformidades do NRAU, em matéria habitacional e não habitacional.”

“Não obstante”, prossegue o parecer, “entende a ANMP que seria desejável que as presentes alterações legislativas fossem abordadas num processo mais alargado de reflexão, amplo e equitativo, passando por soluções que respeitem um equilíbrio justo entre os direitos do arrendatário, a posição do senhorio, e as responsabilidades do Estado, seja em matéria de arrendamento habitacional, seja em matéria de arrendamento não habitacional.”

Assim, “embora a ANMP não possa deixar de emitir, em termos genéricos, parecer favorável à presente iniciativa legislativa (...) também não poderá deixar de sinalizar a necessidade crítica e emergente de esta matéria ser alvo de um debate de Estado digno, abrangente e proporcional à dimensão e natureza dos gravíssimos problemas sinalizados e, nessa medida, responsabilizante dos vários poderes públicos envolvidos na criação de uma resposta sólida e adequada à correcção, definitiva, das consequências emergente da reforma de 2012.”

### 3.1.2 Conselho Superior do Ministério Público (anexo 6)

O Presidente da 11ª Comissão Parlamentar recebeu da Procuradoria Geral da República um ofício em que a senhora Conselheira Procuradora Geral da República informa considerar que o projecto de lei 310/XIII «não integra a previsão da alínea h) do Estatuto do Ministério Público, que estabelece que compete ao Conselho Superior do Ministério Público ‘emitir parecer em matéria de organização judiciária e, em geral, de administração da justiça.’».

Este ofício vem acompanhado de parecer do Gabinete da senhora Conselheira Procuradora Geral da República que analisa o referido projecto de lei e conclui “estar em causa a aplicação de meras opções políticas na concretização da matéria em apreço, sem consequências jurídicas específicas que possam merecer qualquer anotação relevante.”

Alertamos contudo para o facto de não terem sido apreciadas pela Procuradoria Geral da República as alterações na especialidade que previam a extinção o Balcão Nacional de Arrendamento, criado pela reforma do NRAU de 2012.

### 3.1.3 Conselho Superior da Magistratura (anexo 7)

O parecer do Conselho Superior da Magistratura aborda, não apenas o projecto de lei inicial, mas também as alterações propostas na especialidade. Sobre ambos estes aspectos, entende o parecer que se trata “de opção política, da competência exclusiva do poder legislativo, alheia, por isso, às atribuições deste Conselho Superior da Magistratura.” “Tendo em vista a sã colaboração institucional e num esforço de contribuição para a melhoria do labor legislativo, cumpre apenas a este CSM referir que nenhum obstáculo formal, legal ou constitucional vê à aprovação da alteração proposta.”

Seja como for, o CSM não se dispensa de emitir opinião desfavorável sobre algumas das propostas de alteração na especialidade, “cujo fundamento não se alcança na íntegra”.

Assim, sobre a obrigação de os mandatários serem devidamente mandatados, no âmbito da alteração proposta ao artigo 9º do NRAU apresentada pelo PCP, entende o CSM que “não existem razões de fundo” para esta alteração.

Sobre a alteração proposta também pelo PCP ao artigo 10º do NRAU, que se prende com as vicissitudes em caso de não recepção pelo inquilino de carta registada do senhorio, o CSM considera-a “incompreensível” e “um retrocesso na tendência actual do regime de comunicações entre partes não civis (...) e, mesmo, do regime de citação judicial, cuja inconstitucionalidade foi recusada pelo Tribunal Constitucional.”

O CSM também não acompanha as alterações propostas pelo PCP no artigo 14ºA, nºs 2 e nº3, sob a epígrafe “título executivo”.

Finalmente, quanto à revogação proposta do Balcão Nacional de Arrendamento, o parecer do CSM adianta que, sendo embora uma “opção a tomar pelo poder legislativo”, “não são conhecidas razões de fundo” que a possam fundamentar.

Acresce que este parecer do CSM chegou ao conhecimento do Grupo de Trabalho da Habitação, Reabilitação Urbana e Políticas de Cidade após ter sido realizada a votação indiciária das propostas de alteração em causa, tendo contudo sido distribuído por todos os grupos parlamentares antes da confirmação da votação indiciária em sede da 11ª Comissão Parlamentar.

#### 3.1.4 Ordem dos Notários (anexo 8)

A Ordem dos Notários respondeu à solicitação de envio de parecer através de mail segundo o qual informa que “sobre esta matéria nada tem a comentar”.

### **3.2 Entidades recebidas em audição pelo GTHRUPC**

#### 3.2.1 Direção-Geral da Administração da Justiça

O Director Geral da Administração da Justiça, Dr. Luís Fernando Borges Freitas, foi recebido em audição pelo GTHRUPC no dia 9.3.2017, podendo o vídeo da audição na ARTV ser visto em <http://www.canal.parlamento.pt/?cid=1745&title=audicao-do-diretor-geral-da-administracao-da-justica>.

Após a audição, foi enviado ao GTHRUPC o relatório “Balcão Nacional de Arrendamento 2016” da responsabilidade da DGAJ/DSAJ/DPO (anexo 9), que faz uma análise do movimento anual e de desempenho do BNA, registado no ano de 2016 e comparado com 2015 e 2014.

O objectivo essencial desta audição era fazer o ponto de situação sobre o Balcão Nacional de Arrendamento, quer em termos do que se esperava, quer em termos dos procedimentos que veio substituir. Do ponto de vista da DGAJ, o resultado é positivo no que diz respeito aos prazos, sendo que não havendo oposição do inquilino os prazos médios são inferiores a 4 meses, subindo para mais de 10 meses em caso de oposição do inquilino.

A principal deficiência registada tem a ver com o sistema de comunicações electrónicas com os tribunais e com os agentes de execução.

Na resposta às questões suscitadas pelos Deputados Álvaro Castello Branco (CDS-PP), Paula Santo (PCP), Emília Santos (PSD), Luís Vilhena e Helena Roseta (PS), o DGAJ esclareceu que não podia tomar posição sobre a opção política do legislador, mas que, comparando os números, em função do que se esperava e em função do que aconteceu, considera ter uma apreciação positiva. Referiu ainda não dispor de dados que permitam confirmar se há falha na garantia dos direitos dos inquilinos, embora seja conhecido que o principal motivo que leva os senhorios ao BNA é a falta, ou o atraso, no pagamento da renda.

### 3.2.2 Secretário de Estado Adjunto e do Ambiente

O Secretário de Estado Adjunto e do Ambiente, Professor José Mendes, foi recebido em audição pelo GTHRUPC no dia 10.3.2017, podendo o vídeo da audição na ARTV ser visto em <http://www.canal.parlamento.pt/?cid=1751&title=audicao-do-secretario-de-estado-adjunto-e-do-ambiente>

O Secretário de Estado começou por afirmar que as questões do arrendamento urbano são da competência da Assembleia da República e que há uma autonomia dos deputados. Do ponto de vista do governo, é possível melhorar o NRAU e o Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados (RJOPA) e criar condições para uma habitação condigna, no quadro dos recursos disponíveis. Contudo, não deixou de sublinhar a necessidade de alguma estabilidade legislativa para não dar sinais que possam ser mal recebidos. Haverá um conjunto de alterações ao NRAU e ao RJOPA a fazer de imediato, mas para alterações mais profundas é necessário avaliar e quantificar primeiro. Defendeu a necessidade de aprofundar o conceito de obras profundas que consta do RJOPA, densificando os critérios.

Na resposta às perguntas dos Deputados Álvaro Castello Branco (CDS-PP), Jorge Paulo Oliveira (PSD), Paula Santos (PCP), Pedro Soares (BE), Luís Vilhena e Helena Roseta (PS), o SEAA respondeu, em síntese, o seguinte: o mercado de habitação está a fazer o seu caminho, mas não devemos confundir as dificuldades socio-económicas com o funcionamento do mercado. O governo tomou boa nota da resolução recentemente aprovada por unanimidade no



Parlamento sobre carências habitacionais e realojamento, porventura no quadro do Prohabita.<sup>1</sup>

Quanto às rendas acessíveis, o governo, nos programas de Reabilitação Urbana que está a implementar, tem implícito esse conceito, abaixo do valor de mercado, mas não está legalmente definido.

Quanto às críticas baseadas no argumento de que não compete aos senhorios ser segurança social dos inquilinos, o argumento, segundo o SEAA, é reversível: o que está em causa é o período de transição dos contratos antigos, mas foram contratos livremente celebrados. E está em causa um grupo muito pequeno de contratos, estimado em 7.181 a partir dos dados da AT sobre os inquilinos com mais de 65 anos ou deficiência superior a 60% que pediram a declaração do RABC nas finanças. Isto corresponde a pouco mais de 1% dos contratos de arrendamento habitacional existentes. Chamar a isto “congelamento” de rendas parece-lhe excessivo.

Quanto à extinção do BNA, o SEAA entende que faltam medidas que ainda não se conseguiram fazer no âmbito da justiça (maior celeridade) e no da dinamização do mercado de arrendamento, como o seguro de renda, mas considera fundamental que, em caso de litígio, haja uma solução, sem isso não há segurança. E se reduzirmos a segurança no mercado, as rendas sobem e a oferta diminui, pelo que acabamos por prejudicar os inquilinos. Está disponível para reavaliar a questão do BNA, mas não agora.

Quanto às pessoas mais carenciadas, devem inscrever-se no IHRU e vai ter que ser criado um subsídio de renda para esses casos, o SEAA está a trabalhar nisso com o Ministério do Trabalho e da Segurança Social.

Posteriormente à audição, o gabinete do SEAA enviou ao GTHRUPC os dados relativos aos arrendamentos, provenientes da AT, que são os seguintes:

<b>Tipo de contrato</b>	<b>número</b>	<b>%</b>	
<b>Contratos com recibo eletrónico</b>	<b>724.106</b>	<b>100,0%</b>	1
<b>Contratos habitacionais</b>	<b>528.979</b>		
Contratos de habitação permanente	487.894	<b>67,4%</b>	
- Contratos posteriores a 5 de novembro de 1990	438.688	60,6%	
- Contratos anteriores a 5 de novembro de 1990	49.206	6,8%	
Contratos habitacionais não permanentes	41.085	<b>5,7%</b>	
<b>Contratos não habitacionais</b>	<b>195.127</b>	<b>26,9%</b>	
<b>Contratos com declaração anual (Modelo 44)</b>	<b>750.750</b>	100,00%	1
<b>Total de contratos de arrendamento declarados à AT</b>	<b>1.474.856</b>		5

<sup>1</sup> Trata-se da [Resolução 48/2017](#), de 17 de fevereiro de 2017

<b>Extrapolação total por tipo de contrato</b>	<b>número</b>	<b>%</b>	
Contratos com recibo eletrónico e com declaração anual (Modelo 44)	<b>1.474.856</b>	<b>100,0%</b>	3,5
<i>Extrapolação por tipo de contrato</i>			
<b>Contratos habitacionais</b>	<b>886.168</b>		
Contratos de habitação permanente	762.217	<b>51,7%</b>	3, 4
Contratos posteriores a 5 de novembro de 1990	646.389	43,8%	
Contratos anteriores a 5 de novembro de 1990	115.828	7,9%	
Contratos habitacionais não permanentes	123.951	<b>8,4%</b>	
<b>Contratos não habitacionais</b>	<b>588.688</b>	<b>39,9%</b>	

#### Notas

- 1 - Dados recebidos da Autoridade Tributária em novembro de 2016.
- 2 - Situações ativas em 2015 e 2016 e sem declarações que apresentam erros irrecuperáveis
- 3 - Sublinha-se que a desagregação dos contratos com declaração anual (Modelo 44) é uma projeção.
- 4 - Saliencia-se que alguns proprietários de habitação social não aderiram ao recibo eletrónico nem entregam a declaração anual (Modelo 44) dos respetivos fogos. Isto acontece, porque na sua interpretação da lei, não sendo sujeitos passivos de imposto sobre rendimento, estão isentos de entregar a referida declaração. Assim, é expectável que parte dos contratos de arrendamento social não esteja incluída nas estatísticas acima referidas. Nota-se que, em 2015, existiam em Portugal 112 188 fogos de habitação social arrendados.
- 5 - O valor apresentado é indicativo na medida em que alguns contratos com recibos electrónicos podem também ter sido contabilizados no modelo 44.

Quanto aos contratos que podem vir a ser abrangidos pelas alterações aos artigos 35º e 36º do NRAU, os valores da SEAA são os seguintes, com base nas declarações de RABC pedidas em 2016:

<b>Agregados que solicitaram declaração de RABC</b>	<b>número</b>	
Agregados com mais de 65 anos ou deficientes e menos de 5 RMNA (art. 36.º do NRAU)	7.181	5
Agregados com menos de 5 RMNA (art. 35.º do NRAU)	2.074	6

#### Notas

- 1 - Dados recebidos da Autoridade Tributária em novembro de 2016.
- 2 - Situações ativas em 2015 e 2016 e sem declarações que apresentam erros irrecuperáveis
- 5 - O valor apresentado é indicativo na medida em que alguns contratos com recibos electrónicos podem também ter sido contabilizados no modelo 44.
- 6 - Dados recebidos da SEAA em 4.4.2017

### 3.2.3 Ordem dos Advogados

O Bastonário da Ordem dos Advogados, Dr. Guilherme Figueiredo, foi recebido em audição pelo GRHRUPC em 16.3.2017, podendo o vídeo da audição na ARTV ser visto em <http://www.canal.parlamento.pt/?cid=1771&title=audicao-da-ordem-dos-advogados>.<sup>2</sup>

O Bastonário da Ordem dos Advogados começou por anunciar que tinha um pré-juízo – consideram que o Balcão Nacional de Arrendamento não é para arrendamento, é para despejo. O BNA não resolve a questão da notificação, não integra o problema dos fiadores e acaba por ter pouca eficácia, porque grande parte dos advogados tem de ir para tribunal por causa dos fiadores. Considera que os processos judiciais eram muito demorados, mas a 1ª instância está a melhorar. Para o Bastonário, o tribunal é o espaço certo.

Quanto à prorrogação do prazo de 5 para 10 anos, é preciso compatibilizar o problema social com a responsabilidade do Estado, que não pode ser imputada ao senhorio. Admite uma compensação fiscal ao senhorio, em alternativa, pois do ponto de vista social os 10 anos podem ser necessários.

A vogal do Conselho Directivo da Ordem, Drª Ana Barona, complementou a intervenção inicial da OA, afirmando concordar com a extinção do BNA. Duvida da exigência prevista no artigo 14º A da proposta do PCP no sentido de exigir o comprovativo do pagamento de impostos, porque entende que as questões fiscais não devem impedir o exercício do direito. Quanto ao articulado inicial do projecto de lei sobre as lojas históricas, considerou-o incompreensível e vago.<sup>3</sup> Quanto à alteração do valor máximo da actualização da renda em período de transição para o NRAU (de 1/15 do Valor Patrimonial Tributário para 1/25 do VPT), entende tratar-se de uma opção política.

Depois das perguntas formuladas pelos Deputados Álvaro Castello Branco (CDS-PP), Paula Santos (PCP), Sandra Pereira (PSD) e Helena Roseta (PS), o Bastonário respondeu que não tinha tido oportunidade de debater estes problemas em sede de Conselho Geral da Ordem, portanto estava a falar apenas na qualidade de Bastonário.

Sobre a possibilidade de meios alternativos de resolução de conflitos, a que prefere chamar de complementares, são admissíveis apenas em casos em que a celeridade é essencial, mas sem perder a segurança. Reconhece que no geral fragilizam uma das partes. Devia ser obrigatória a presença de advogado. A desjudicialização é negativa para a percepção do cidadão, até do ponto de vista simbólico.

---

<sup>2</sup> A audição só começa ao minuto 1.06 da gravação.

<sup>3</sup> O projecto de lei 155/XIII do PS foi substituído por um texto novo, na sequência da primeira série de audições realizadas e das críticas recebidas.



Quanto aos prazos médios, no BNS serão de 4 meses, no tribunal à volta de 6 meses, mas consegue-se resolver a questão dos fiadores. Por isso, em última análise, o tribunal é mais rápido e mais seguro.

A intervenção devia ser ao nível do Código do Processo Civil, que podia concretizar que, no caso de não ter sido feita a prova do pagamento da renda, se obteria de imediato um título executivo.

Quanto ao direito de defesa do arrendatário, só está prejudicado pela ausência de constituição de advogado, que no entanto é obrigatória para a outra parte, o que fragiliza a parte economicamente mais fraca. Até nos julgados de paz o advogado está presente, a menos que o interessado o recuse.

Considera que o arrendamento não habitacional ter um 'corpus' próprio é uma boa ideia que a OA subscreveria.

Finalmente, sobre a morosidade da justiça, acha que a nível dos Tribunais da Relação a média é das melhores da Europa (100 dias), embora não seja essa a percepção do cidadão.

A Dr<sup>a</sup> Ana Barona entende que no BNA há contraditório, mas porventura a rapidez das decisões leva a que as pessoas não percebam que podem deduzir oposição, ainda mais por não terem advogado que esclareça o sentido da notificação que recebem. O grande problema é que se transformaram questões administrativas em questões jurisdicionais e isso é que provoca a morosidade.

#### 3.2.4 Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução

O Bastonário da Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução, Dr. José Carlos Resende, foi recebido em audiência pelo GTHRUPC em 23.3.2017 e o vídeo da audiência pode ser visto na ARTV em <http://www.canal.parlamento.pt/?cid=1815&title=audicao-da-ordem-dos-solicitadores-e-dos-agentes-de-execucao>

O Bastonário começou por afirmar que a matéria tem um aspecto político, que se prende com opções políticas e ideológicas, nas quais a Ordem não se pronuncia, e um aspecto funcional, sobre o qual a Ordem tem opinião e sugestões.

Sobre o BNA, a opinião geral é que funciona mal. Pode ter tido uma justificação histórica, mas seria melhor resolvido se se tivesse optado por considerar como urgentes os processos de despejo, como são as providências cautelares. No BNA grande parte das decisões passa pela interpretação de um secretário e não de um juiz. Deve ser ponderada a eventual excessiva simplificação da notificação ao inquilino.

O Presidente do Colégio dos Agentes de Execução da Ordem, Dr. Armando Oliveira, deu alguns esclarecimentos adicionais sobre as propostas de alteração. Considerou que uma das vantagens do processo de notificação foi resolver a questão da citação prévia nos processos de despejo, que em locais abandonados era muito difícil. Hoje em dia nem os contadores são retirados, pelo que mais difícil se torna a prova de abandono, até porque as operadoras de serviços essenciais estão sujeitas a sigilo.

Quanto aos títulos executivos, quando não há contrato formal, usava-se a declaração anual de rendas entregue às finanças (modelo 44). Essa declaração deixou de existir e passou novamente a existir, há uma lacuna temporal. Faz sentido que haja um registo electrónico da actualização extraordinária de rendas, que não carece de validação a não ser em caso de litígio. A notificação para resolução de contrato é feita por carta registada, com segunda via se não for recebida. O único registo que fica é o dos correios, mas esse nada informa sobre o conteúdo da carta. Devia haver um processo simples de registar essa informação, que podia ser feito em plataforma electrónica, com uma taxa baixa por registo, por ex 10€, para sustentar a plataforma.

Principais dificuldades: a citação, a entrada forçada, que requer despacho judicial, a dificuldade no realojamento, porque não há suporte social.

Defende que esta matéria – contratos de arrendamento - devia ser remetida para os julgados de paz, que precisam de dinamização, é certo, mas aliviavam os tribunais, sobretudo em comarcas com grande volume de processos.

Defende ainda um registo informático dos devedores de arrendamento, porque por experiência sabe que os despejados são muitas vezes recorrentes. O diferimento da desocupação é possível em certos casos, mas não em casos recorrentes. Recorda que o facto de o Código Civil exigir a quem se atrasa no pagamento de renda o pagamento de 4 meses (120 dias) dificulta o pagamento e conduz a muitos abandonos de casas arrendadas. Ora se o inquilino entregar a casa, pára a dívida, mas se a abandonar ela agrava-se.

Após as questões suscitadas pelos Deputados Álvaro Castello Branco (CDS-PP), Luís Vilhena (PS), Paula Santos (PCP), Emília Santos (PSD) e Helena Roseta (PS), o Bastonário esclareceu que a citação ao arrendatário deve ser feita com toda a cautela, estando o arrendatário perfeitamente informado. Quanto ao BNA, considera que foi uma tentativa de resolver um problema que se arrastava criando uma coisa ao lado, em vez de pôr os tribunais a funcionar melhor. Acha que isto se resolvia nos tribunais se os processos de despejo fossem considerados urgentes, o que pode ser feito por lei. E os julgados de paz têm uma intervenção de proximidade que permite resolver muitas questões. Há episódios de uma grande dureza emocional, pelo que a informação prévia é muito relevante.

O Dr. Armando Oliveira completou afirmando que operacionalizar é o mais difícil. No BNA falta integração. Antes do BNA, se houvesse dificuldades na citação, teria de ser feita citação por edital (3 meses). E se o agente de execução pedisse apoio policial podia esperar mais de 3 anos... Hoje continua a ser preciso autorização judicial para entrar na casa desabitada. O BNA não é mais de que um 'interface', um gestor administrativo do processo. Na prática, para conseguir recuperar uma dívida de rendas, o senhorio acaba por ter de esperar 6 meses para obter o título executivo. Outra dificuldade é a exigência de agravamento de 50% do valor em dívida quando há mora.

Entende que a citação do agente de execução deve ser por contacto pessoal e não por via postal. É nessa altura que se percebe a situação, se podem procurar soluções alternativas, com verificação das condições da família e um alerta para as autoridades competentes, que incluem as CPCJ quando há menores.

Em conclusão, os processos de despejo têm sempre um factor humano que não pode ser ignorado, mas também há abusadores. A Ordem será favorável a qualquer solução que faça o sistema funcionar, mas no BNA falta o factor da proximidade.

#### **4. Desfecho da apreciação dos projectos de lei 155/XIII, 310/XIII e conexos**

##### **4.1 Desfecho da apreciação e votação na especialidade do projecto de lei 155/XIII (PS)**

Sobre o **projecto de lei 155/XIII (PS)**, que cria o regime de reconhecimento e protecção de lojas e entidades históricas, foram apresentadas na especialidade propostas de alteração pelo PCP e pelo CDS-PP, enquanto o partido proponente apresentou um texto de substituição, que passou a constituir a base da apreciação na especialidade. Estas propostas recolheram muitas das críticas e sugestões resultantes das audições realizadas.<sup>4</sup>

Esta apreciação culminou com a votação indiciária na especialidade, em sede de GTHRUPC, de um **texto final** que se apresenta no **anexo 10**.

A 11ª Comissão ratificou as votações na especialidade relativas ao projecto de lei 155/XIII, tendo o texto final sido aprovado em votação final global em 7.4.2017, com a seguinte votação: Favor: PS, PCP, BE, PEV, CDS-PP e PAN; Abstenção: PSD.

Este texto irá dar origem à Lei que cria o **“Regime de reconhecimento e protecção de estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local”**.

##### **4.2 Desfecho da apreciação e votação na especialidade do projecto de lei 310/XIII (PS)**

---

<sup>4</sup> Ver [“Lojas Históricas e Arrendamento Urbano – Relatório sobre as audições realizadas e contributos recebidos”](#), GTHRUPC, Janeiro de 2017.

A apreciação do **projecto de lei 310/XIII**, que “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”, bem como das propostas de alteração na especialidade apresentadas pelo PCP, BE e PS, resultou na aprovação na especialidade, em votação indiciária no GTHRUPC, de um **texto final**, aprovado pela 11ª Comissão em 5.4.2017, que altera o NRAU, o Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados e o Código Civil, e se apresenta no **anexo 11**.

O texto final, que teve em consideração as propostas dos vários partidos e os contributos recebidos por escrito e apresentados durante as audições realizadas, reunidos neste Relatório, foi submetido a votação final global em 7.4.2017, tendo sido aprovado com a seguinte votação: Favor: PCP, BE, PEV, PS e PAN; Contra: PSD e CDS-PP.

Este texto irá dar origem à Lei que procede à **terceira alteração à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU)**, à **quarta alteração ao Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, que aprova o Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados**, e altera o Código Civil, aprovado pela Lei n.º 47 344, de 25 de novembro de 1966.

#### **4.3 Enquadramento dos restantes projectos de lei pendentes sobre alterações ao NRAU**

Estavam pendentes de apreciação no GTHRUPC, por remessa da 11ª Comissão, os seguintes projectos de lei de alteração ao NRAU e diplomas conexos:

- **[Projecto de lei 309/XIII\(PCP\)](#)**, que 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
- **[Projecto de lei 311/XIII \(PCP\)](#)**, que extingue o Balcão Nacional do Arrendamento e repõe o procedimento especial de despejo por via judicial
- **[Projecto de lei 312/XIII \(PCP\)](#)**, que garante o realojamento em caso de obras em prédios arrendados (4.ª alteração ao Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto - Regime Jurídico das obras em prédios arrendados e 70.ª alteração ao Código Civil)
- **[Projecto de lei 313/XIII \(PCP\)](#)**, que reforça a proteção dos arrendatários em caso de cessação de contrato de arrendamento (Terceira alteração à Lei n.º 6/2006, de 27 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)
- **[Projecto de lei 325/XIII \(BE\)](#)**, que 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)

- [Projecto de lei 296/XIII \(PAN\)](#), que visa assegurar a igualdade de acesso ao arrendamento por quem possui animais de companhia.

Grande parte do conteúdo destes projectos de lei, à excepção do Projecto de lei 296/XIII (PAN), foi absorvida pelas propostas de alteração na especialidade aos projectos de lei 155/XIII (PS) e 310/XIII (PCP).

Não foram integrados em nenhuma proposta de alteração na especialidade a este projectos os seguintes artigos dos restantes projectos de lei do PCP e do BE, como se extrai do documento “Enquadramento das propostas apresentadas pelo GP PCP nos pjl 309, 311, 312 e 313/XIII e pelo GP BE no pjl 325/XIII nos pjl 155/XIII e 310/XIII” (anexo 12):

- A proposta de **alteração do artigo 57º** do NRAU (Transmissão por morte no arrendamento para habitação) constante do projecto de lei 309/XIII (PCP)
- O **novo artigo 36º A** do NRAU (Arrendatário de lojas e entidades com interesse histórico e cultural) constante do projecto de lei 325/XIII

## 5. Conclusões

Com a aprovação dos textos finais resultantes dos projectos de lei 155/XIII (PS) e 310/XIII (PCP), dá-se por **concluída, no âmbito da 11ª Comissão**, a apreciação dos projectos de lei 309/XIII (PCP), 311/XIII (PCP), 312/XIII (PCP), 313/XIII (PCP) e 325/XIII (BE).

**Subsiste para apreciação** da 11ª Comissão Permanente o **projecto de lei 296/XIII (PAN)**.

Cabe aos partidos proponentes decidir se pretendem manter ou retirar as iniciativas acima referidas.

Lisboa, 11 de abril de 2017

A Deputada Coordenadora do GTHRUPC



Helena Roseta