



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

COMISSÃO DE AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E PODER LOCAL
XII Legislatura

EXCELENTÍSSIMA SENHORA
PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA
DA REPÚBLICA

Of. 27 /CAOTPL

ASSUNTO: Parecer - Projeto de Lei 348/XII/1.ª (PCP)

Sr.a. Presidente

Para os devidos efeitos, tenho a honra de enviar a Vossa Excelência o **PARECER** relativo ao **Projeto de Lei 348/XII-PCP - Revoga a Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, que procede à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, e suspende a atualização de renda dos diversos tipos de arrendamento, prevista na Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua versão originária, bem como a correção extraordinária das rendas previstas na Lei n.º 46/85, de 20 de setembro, tendo os Considerandos e as Conclusões sido aprovados por unanimidade, verificando-se a ausência dos GP do PEV, em reunião desta Comissão Parlamentar realizada em 2013.02.26.**

Com os melhores cumprimentos, *e a amizade e estima pessoal*

Palácio de São Bento, 26.02.13

O PRESIDENTE DA COMISSÃO,

António Ramos Preto
(António Ramos Preto)



Comissão do Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

Parecer

Projeto de Lei n.º 348/XII/2.^a

Autora:

Helena Pinto (BE)

Revoga a Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, que procede à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, e suspende a atualização de renda dos diversos tipos de arrendamento, prevista na Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua versão originária, bem como a correção extraordinária das rendas previstas na Lei n.º 46/85, de 20 de setembro



Comissão do Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

ÍNDICE

PARTE IV – ANEXO

PARTE I – CONSIDERANDOS

PARTE II – OPINIÃO DA DEPUTADA AUTORA DO PARECER

PARTE III – CONCLUSÃO

PARTE IV – ANEXOS

PARTE IV – ANEXO

PARTE I – CONSIDERANDOS

1 – Introdução

O Grupo Parlamentar do Partido Comunista Português tomou a iniciativa de apresentar à Assembleia da República o Projeto de Lei n.º 348/XII/2.º (*Revoga a Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, que procede à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, e suspende a atualização de renda dos diversos tipos de arrendamento, prevista na Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua versão originária, bem como a correção extraordinária das rendas previstas na Lei n.º 46/85, de 20 de setembro*).

Esta apresentação foi efetuada nos termos do disposto no artigo 167.º da Constituição da República Portuguesa e do artigo 118.º do Regimento da Assembleia da República em vigor à data, reunindo os requisitos formais previstos nos artigos 123.º e 124.º desse mesmo Regimento.

O referido Projeto de Lei foi admitido em 13 de fevereiro de 2013 e baixou por determinação de Sua Excelência a Presidente da Assembleia da República, à Comissão do Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local, para apreciação e emissão do respetivo parecer.

A presente iniciativa inclui exposição de motivos, obedece aos requisitos formais respeitantes às iniciativas, em geral, e aos projetos de lei, em particular.

2 – Objeto, Conteúdo e Motivação

O Grupo Parlamentar do Partido Comunista Português visa com este Projeto de Lei revogar a Lei 31/2012, de 14 de agosto que procede à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, assim como o Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de janeiro, e o Decreto-Lei n.º 266-C/2012, de 31 de agosto.

Visa também suspender a atualização anual de renda dos diversos tipos de arrendamento, prevista no artigo 24.º, bem como a atualização da renda ao abrigo do regime constante dos

Comissão do Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

artigos 30.º a 56.º, da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação originária. O presente projeto de lei suspende ainda a correção extraordinária das rendas prevista no artigo 11.º da Lei n.º 46/85, de 20 de setembro, que determina que as rendas dos prédios arrendados para habitação em data anterior a 1980 podem ser objeto de correção extraordinária durante a vigência do contrato. Por fim, suspende quaisquer outras atualizações de renda, independentemente do fim a que o arrendamento se destine, constantes de outros diplomas legais.

O Grupo Parlamentar do Partido Comunista Português considera que *“prosseguindo o seu ataque aos direitos consagrados na Constituição da República Portuguesa, o Governo procedeu à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, alterando o Código Civil, o Código de Processo Civil e a Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro”*. Considera que a Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto *“é uma verdadeira Lei dos Despejos, da qual resulta a negação do direito à habitação, o despejo sumário de milhares e milhares de famílias das suas habitações, o despejo de centenas de coletividades e o encerramento de inúmeros pequenos estabelecimentos comerciais, especialmente aqueles localizados nos bairros antigos das cidades e vilas portuguesas”*. Prossegue ainda afirmando que essa Lei *“é um indisfarçável instrumento concebido pelo Governo e pela maioria parlamentar que o suporta para servir os interesses dos senhorios e a atividade especulativa do capital financeiro no mercado imobiliário, constituindo um fator adicional de instabilidade social, que se traduzirá no avolumar das carências e dificuldades de centenas de milhares de famílias e no aumento significativo de casos de exclusão extrema”*.

O Grupo Parlamentar do Partido Comunista Português conclui que *“as opções do Governo PSD/CDS relativamente ao arrendamento urbano merecem, da parte do PCP, a mais veemente rejeição. Confiar a questão do arrendamento urbano a mercados totalmente liberalizados, como o Governo pretende, só agravará ainda mais os problemas neste setor. Para o PCP é necessário que o Estado assuma as suas responsabilidades na condução das políticas de arrendamento urbano e reabilitação urbana, de modo que, tal como consagrado na Constituição da República Portuguesa”*.

Deste modo, o Grupo Parlamentar propõe com este Projeto de Lei a revogação da Lei 31/2012, de 14 de agosto



Comissão do Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

3 – Iniciativas pendentes sobre a mesma matéria

A pesquisa efetuada à base de dados da atividade parlamentar e do processo legislativo (PLC) verificou a existência de duas iniciativas pendentes versando sobre a mesma matéria, a saber:

- Projeto de Resolução 565/XII/2.^a, “Recomenda ao Governo que aprove, para o período de vigência do Programa de Assistência Financeira a Portugal, uma moratória para as ações de despejo que tiverem fundamento no não pagamento de renda sempre que o arrendatário não haja incumprido durante o contrato em curso, e que tal incumprimento se deva a situações de desemprego”, apresentado pelo Grupo Parlamentar do Partido Socialista.
- Projeto de Lei 365/XII/2.^a, “Revoga a Lei do novo Regime de Arrendamento Urbano (revogação da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, que procede à revisão do Regime Jurídico do Arrendamento urbano, alterando o Código Civil, o Código de Processo Civil e a Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro)”, apresentado pelo Grupo Parlamentar do Bloco de Esquerda.

4 – Consultas obrigatórias e/ou facultativas

Tendo em consideração que este Projeto de Lei será discutido no plenário da Assembleia da República no próximo dia 27 de fevereiro, caso baixe à Comissão, os Grupos Parlamentares devem considerar as consultas a levar a efeito.

PARTE II – OPINIÃO DA DEPUTADA AUTORA DO PARECER

A signatária do presente parecer exime-se, nesta sede, de manifestar a sua opinião política sobre a iniciativa em apreço, a qual é, de resto, de “elaboração facultativa” nos termos do n.º 3 do artigo 137.º do Regimento da Assembleia da República, reservando o seu grupo parlamentar a sua posição para o debate em Plenário.

PARTE III – CONCLUSÃO

1. O Grupo Parlamentar do Partido Comunista Português apresentou à Assembleia da República o Projeto de Lei n.º 348/XII/2.^a que “Revoga a Lei n.º 31/2012, de 14 de

Comissão do Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

agosto, que procede à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, e suspende a atualização de renda dos diversos tipos de arrendamento, prevista na Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua versão originária, bem como a correção extraordinária das rendas previstas na Lei n.º 46/85, de 20 de setembro”.

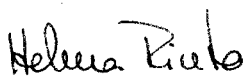
2. A Comissão do Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local é do parecer que o Projeto de Lei n.º 348/XII/2.ª, apresentado pelo Grupo Parlamentar do Partido Comunista Português reúne os requisitos constitucionais, legais e regimentais para ser agendado para apreciação pelo Plenário da Assembleia da República, reservando os grupos parlamentares as suas posições e decorrente sentido de voto para o debate.

PARTE IV – ANEXOS

Nota técnica elaborada ao abrigo do disposto do artigo 131.º do Regimento da Assembleia da República.

Palácio de S. Bento, 25 de fevereiro de 2013

A Deputada Relatora



(Helena Pinto)

O Presidente da Comissão



(António Ramos Preto)

Projeto de Lei n.º 348/XII (2.ª)

Revoga a Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, que procede à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, e suspende a atualização de renda dos diversos tipos de arrendamento, prevista na Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua versão originária, bem como a correção extraordinária das rendas previstas na Lei n.º 46/85, de 20 de setembro (PCP)

Data de admissão: 13 de fevereiro de 2013

Comissão do Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local (11.ª)

Índice

- I. Análise sucinta dos factos, situações e realidades respeitantes à iniciativa
- II. Apreciação da conformidade dos requisitos formais, constitucionais e regimentais e do cumprimento da lei formulário
- III. Enquadramento legal e doutrinário e antecedentes
- IV. Iniciativas legislativas e petições pendentes sobre a mesma matéria
- V. Apreciação das consequências da aprovação e dos previsíveis encargos com a sua aplicação

I. Análise sucinta dos factos, situações e realidades respeitantes à iniciativa

A presente iniciativa legislativa, da autoria do Grupo Parlamentar do PCP visa revogar a Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, que procede à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, e suspender a atualização de renda dos diversos tipos de arrendamento, prevista na Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua versão originária, bem como a correção extraordinária das rendas previstas na Lei n.º 46/85, de 20 de setembro.

Consideram os Proponentes que a Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, retificada pela Declaração de Retificação n.º 59-A/2012, de 12 de outubro, *“ é uma verdadeira Lei dos Despejos, da qual resulta a negação do direito à habitação, o despejo sumário de milhares e milhares de famílias das suas habitações, o despejo de centenas de coletividades e o encerramento de inúmeros pequenos estabelecimentos comerciais, especialmente aqueles localizados nos bairros antigos das cidades e vilas portuguesas.”*

E adiantam na fundamentação da presente iniciativa que: *“A aplicação deste novo regime jurídico do arrendamento urbano conduz a aumentos significativos dos valores das rendas, especialmente daquelas respeitantes aos contratos de arrendamento anteriores a 1990. Efetivamente, logo após a entrada em vigor deste novo regime jurídico, no passado dia 12 de novembro, apesar da inexistência de alguns instrumentos de regulamentação, muitos senhorios apressaram-se a comunicar aos inquilinos a sua intenção de proceder a aumentos substanciais das rendas, em alguns casos para valores verdadeiramente inoportáveis.”*

Concluem, em síntese, que afirmando que: *“As opções do Governo PSD/CDS relativamente ao arrendamento urbano merecem, da parte do PCP, a mais veemente rejeição. Confiar a questão do arrendamento urbano a mercados totalmente liberalizados, como o Governo pretende, só agravará ainda mais os problemas neste setor. Para o PCP é necessário que o Estado assuma as suas responsabilidades na condução das políticas de arrendamento urbano e reabilitação urbana, de modo que, tal como consagrado na Constituição da República Portuguesa, todos os portugueses tenham “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”.*

II. Apreciação da conformidade dos requisitos formais, constitucionais e regimentais e do cumprimento da lei formulário

- Conformidade com os requisitos formais, constitucionais e regimentais

A iniciativa é apresentada pelo Grupo Parlamentar do Partido Comunista Português, nos termos do artigo 167.º da Constituição e do 118.º do Regimento, que consubstanciam o poder de iniciativa da lei. Trata-se de um poder dos deputados, por força do disposto na alínea b) do artigo 156.º da Constituição e na alínea b) do

n.º 1 do artigo 4.º do Regimento, bem como dos grupos parlamentares, por força do disposto na alínea g) do n.º 2 do artigo 180.º da Constituição e da alínea f) do artigo 8.º do Regimento.

É subscrita por treze Deputados, respeitando os requisitos formais previstos no n.º1 do artigo 119.º e nas alíneas a), b) e c) do n.º 1 do artigo 124.º do Regimento, relativamente às iniciativas em geral, bem como os previstos no n.º 1 do artigo 123.º do referido diploma, quanto aos projetos de lei em particular. Respeita ainda os limites da iniciativa impostos pelo Regimento, por força do disposto nos n.ºs 1 e 3 do artigo 120.º

A estrutura do texto, salvo melhor opinião, podia ser diferente, uma vez que o artigo 1.º afigura-se-nos demasiado compacto, ou abrangente. Talvez se pudesse dividir este artigo em três ou quatro artigos, não necessariamente coincidentes com os números do artigo 1.º

- **Verificação do cumprimento da lei formulário**

O projeto de lei inclui uma exposição de motivos e cumpre o disposto no n.º 2 do artigo 7.º da lei formulário, uma vez que tem um título que traduz sinteticamente o seu objeto [disposição idêntica à da alínea b) do n.º 1 do artigo 124.º do Regimento].

Quanto à entrada em vigor, esta terá lugar no dia seguinte ao da sua publicação, nos termos do artigo 2.º do projeto

III. Enquadramento legal e doutrinário e antecedentes

- **Enquadramento legal nacional e antecedentes**

Para melhor acompanhamento da evolução do arrendamento urbano em Portugal, o preâmbulo do Decreto-Lei nº 321-B/90, de 15 de Outubro, que aprovou o Regime de Arrendamento Urbano (RAU), apresenta a sua evolução legislativa desde as regras presentes no Código Civil de Seabra de 1867, passando pela Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro até ao texto elaborado em 1990, no contexto da preparação desse decreto-lei.

O “Novo Regime” (*até à aprovação da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto*) de Arrendamento Urbano (NRAU) aprovado pela Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro revoga o RAU, aprovado pelo Decreto-Lei nº 321-B/90, de 15 de Outubro, com todas as alterações subsequentes, salvo nas matérias a que se referem os artigos 26º e 28º da presente lei. As remissões legais ou contratuais para o RAU consideram-se feitas para os lugares

equivalentes do NRAU, com as adaptações necessárias. Até à publicação de novos regimes, mantêm-se em vigor os regimes da renda condicionada e da renda apoiada, previstos nos artigos 77.º e seguintes do RAU.

Com a apresentação da Proposta de Lei n.º 38/XII/1.ª, o Governo procedeu à concretização das reformas consagradas no capítulo, respeitante ao *mercado de arrendamento* e no capítulo III, relativo às *finanças públicas e crescimento* do Programa do XIX Governo Constitucional, e das medidas vertidas nas *alíneas i) a iv)* do ponto 6.1 e nas *alíneas ii) e iii)* do ponto 6.2 do Memorando de Entendimento celebrado entre Portugal e a Comissão Europeia, o Banco Central Europeu e o Fundo Monetário Internacional, que preveem a preparação de legislação em matéria de arrendamento urbano.

O capítulo do Programa do XIX Governo Constitucional o Governo, respeitante ao mercado de arrendamento dispõe o seguinte:

Mercado de Arrendamento:

Em Portugal, o mercado do arrendamento urbano funciona há décadas de forma deficiente, o que tem acarretado graves consequências económicas e sociais. O funcionamento mais eficiente do mercado de arrendamento é condição fundamental, não só para a dinamização do sector imobiliário, mas também para a mobilidade das pessoas, a redução do desemprego e a redução do endividamento das famílias, pelo que os seus mecanismos de funcionamento devem ser gradualmente melhorados. Estamos conscientes de que não é possível resolver a curto prazo deficiências acumuladas ao longo de largas dezenas de anos, mas impõe-se a tomada de medidas facilitadoras interligadas com a promoção da reabilitação urbana e do desenvolvimento das cidades.

Assim, a curto, a médio e a longo prazo, o Governo propõe-se tomar um conjunto de medidas com vista à revisão do regime vincuístico, em condições de sustentabilidade social e à criação de condições de confiança para quem queira colocar imóveis no mercado de arrendamento. A saber:

- Implementação de um mecanismo extrajudicial de despejo do arrendatário em caso de incumprimento do contrato de arrendamento, nomeadamente em caso de falta de pagamento de rendas;*
- Introdução de um mecanismo de atualização de renda (dependente das condições de habitabilidade do imóvel), que permita a sua convergência para valores mais atualizados, desenhado numa lógica de negociação privada entre senhorio e arrendatário (acompanhado da estipulação de regras de proteção social);*
- Ponderação da revisão da prorrogação legal forçada dos contratos num horizonte de 15 anos (acompanhada da estipulação de regras de proteção social);*
- Limitação dos casos de transmissão por morte do contrato de arrendamento para habitação;*
- Reforço da liberdade contratual entre as partes na celebração dos contratos de arrendamento.*

Sem prejuízo da eficácia destas medidas, circunstâncias particulares e demonstráveis de carência devem ser sempre acompanhadas da atuação de mecanismos de proteção e compensação social que tenham em conta as situações económicas e sociais específicas dos arrendatários.

E as medidas vertidas nas alíneas i) a iv) do ponto 6.1 e nas alíneas ii) e iii) do ponto 6.2 do Memorando de Entendimento celebrado entre Portugal e a Comissão Europeia, o Banco Central Europeu e o Fundo Monetário Internacional consistem em:

6. Mercado da habitação

Objetivos

Melhorar o acesso das famílias à habitação; promover a mobilidade laboral; melhorar a qualidade das habitações e aproveitar melhor as casas de habitação já existentes; reduzir os incentivos ao endividamento das famílias.

Mercado de arrendamento

6.1. O Governo apresentará medidas para alterar a nova Lei do Arrendamento Urbano, a Lei n.º 6/2006, a fim de garantir obrigações e direitos equilibrados de senhorios e inquilinos, tendo em conta os grupos mais vulneráveis. [T3-2011] Este plano conduzirá a uma proposta de legislação a ser apresentada à Assembleia da República até ao T4-2011. Em particular, o plano de reforma introduzirá medidas destinadas a: i) ampliar as condições ao abrigo das quais pode ser efetuada a renegociação de arrendamentos habitacionais sem prazo, incluindo a limitação da possibilidade de transmissão do contrato para familiares em primeiro grau; ii) introduzir um enquadramento para aumentar o acesso das famílias à habitação, eliminando gradualmente os mecanismos de controlo de rendas, tendo em conta os grupos mais vulneráveis; iii) reduzir o pré-aviso de rescisão de arrendamento para os senhorios; iv) prever um procedimento de despejo extrajudicial por violação de contrato, com o objetivo de encurtar o prazo de despejo para três meses; e v) reforçar a utilização dos processos extrajudiciais existentes para ações de partilha de imóveis herdados.

Procedimentos administrativos em matéria de reabilitação

6.2. O Governo adotará legislação para simplificar os procedimentos administrativos em matéria de reabilitação. [T3-2011] Em particular, as medidas específicas irão: i) simplificar os procedimentos para obras de reabilitação, requisitos de segurança, licenças de utilização e formalidades para inovações que beneficiem e aumentem a qualidade e o valor do edifício (tais como medidas de poupança de energia). A maioria dos proprietários das frações de um imóvel será definida como representando a maior parte do valor total do edifício; ii) simplificar as regras para o realojamento temporário de inquilinos de um edifício sujeito a obras de reabilitação tendo em consideração as necessidades dos inquilinos e o respeito pelas suas condições de vida; iii) conceder aos senhorios a possibilidade de pôr termo ao contrato de arrendamento devido a obras de renovação significativas (afetando a estrutura e a estabilidade do edifício), com um pré-aviso máximo de 6 meses; iv) normalizar as regras que determinam o nível do estado de conservação do imóvel e as condições para a demolição de edifícios em ruínas.

Na prossecução dos objetivos da reforma do mercado do arrendamento urbano, o disposto na proposta de lei atrás citada (38/XII/1.^a) deve ser coordenado com as reformas que o Governo apresenta na Proposta de Lei n.º 24/XII/1.^a no sentido de adotar medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.

Foi assim aprovada a Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto (*Procede à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, alterando o Código Civil, o Código de Processo Civil e a Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro*), que a presente iniciativa legislativa pretende revogar.

Pretende-se também revogar, por intermédio desta iniciativa, o Decreto-Lei n.º 266-C/2012, de 31 de dezembro, que "Procede à adaptação da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, do Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto, que estabelece os regimes de determinação do rendimento anual bruto corrigido e de atribuição do subsídio de renda, e do Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de agosto, que regula os elementos do contrato de arrendamento e os requisitos a que obedece a sua celebração.

Na exposição de motivos da presente iniciativa é referida a problemática relativa à definição e cálculo do rendimento anual bruto corrigido (RABC) do agregado familiar por causa das comunicações dos senhorios referentes à atualização das rendas.

O Decreto-Lei n.º 158/2006 define como "*Rendimento anual bruto corrigido*" (...) o quantitativo que resulta da soma dos rendimentos anuais ilíquidos auferidos por todos os elementos do agregado familiar do arrendatário, corrigido pelos seguintes fatores: a) Total dos rendimentos anuais ilíquidos, nos termos do artigo anterior auferidos pelas pessoas que vivam em comunhão de habitação com o arrendatário há mais de um ano; b) Número de dependentes do agregado familiar do arrendatário e das pessoas que vivam em comunhão de habitação com o arrendatário há mais de um ano; c) Número de pessoas do agregado familiar portadoras de deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%."

Por fim, pretende-se ainda revogar o Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de janeiro, que procede à instalação e à definição das regras do funcionamento do Balcão Nacional do Arrendamento e do procedimento especial de despejo.

Em termos de antecedentes iniciativas legislativas, para além da PPL 38/XII do Governo, foi apresentado pelo Grupo Parlamentar do Bloco de Esquerda, o Projeto de Lei n.º 170/XII/1.ª - Altera o regime de arrendamento urbano e cria um regime especial de mobilização de fogos devolutos.

Foi também apresentado o Projeto de Lei n.º 144/XII/1.ª, do Grupo Parlamentar do PS, que "Aprova medidas para incentivar o crescimento económico nas áreas da reabilitação urbana e do mercado de arrendamento."

- **Enquadramento doutrinário/bibliográfico**

Bibliografia específica

ABREU, Luís Vasconcelos – As obrigações não pecuniárias do arrendatário (NRAU). **O direito**. Coimbra. ISSN 0873-4372. A. 139, nº 3 (2007), p. 639-655. Cota: RP-270.

Resumo: Este artigo analisa as obrigações não pecuniárias do arrendatário à luz do Novo Regime do Arrendamento Urbano de 2006. Tradicionalmente, a principal obrigação do arrendatário é de natureza pecuniária, consistindo no pagamento da renda. Esta obrigação, só por si, dá origem a um conjunto de problemas de diversa índole. No entanto, neste artigo são abordadas as obrigações não pecuniárias do arrendatário, tema porventura menos explorado, mas não menos rico, uma vez que, por seu intermédio, é possível visitar várias áreas do direito das obrigações.

COLAÇO, Amadeu – **Reforma do novo regime do arrendamento urbano : guia prático**. 4ª ed. Coimbra : Almedina, 2012. 349 p. (Guias práticos). Cota: 12.06.2 – 314/2012.

Resumo: «A Lei nº 31/2012, de 14 de Agosto, doravante designada por RNRAU, veio introduzir profundas alterações no “Novo Regime do Arrendamento Urbano”, aprovado pela Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro, assim como em diversas disposições, quer do Código Civil, quer do Código de Processo Civil. Tais alterações, tendentes a dinamizar o mercado do arrendamento urbano, são de tal modo relevantes, que no entender do autor consubstanciam uma verdadeira Reforma do Novo Regime do Arrendamento Urbano. A presente obra tem em vista responder a muitas das inúmeras questões de ordem prática que a RNRAU encerra. Neste contexto, inclui um capítulo especialmente dedicado a formulários, os quais, sem prejuízo sempre da análise de cada caso concreto, constituem linhas de orientação para as situações mais frequentes com que se depara o intérprete da RNRAU. (...)» [Nota Ed.]

CORDEIRO, António Menezes – O Novo Regime do Arrendamento Urbano : dezasseis meses depois, a ineficiência económica no direito. **O direito**. Coimbra. ISSN 0873-4372. A. 139, nº 5 (2007), p. 945-971. Cota: RP-270.

Resumo: Este artigo faz uma análise da aplicação do Novo Regime do Arrendamento Urbano, que entrou em vigor em junho de 2006, nos dezasseis meses que se lhe seguiram. Está em causa uma série de diplomas complexos e delicados, mal estudados e mal elaborados, cujo lugar, na história recente do nosso direito privado, está assegurado pelas piores razões. Passados dezasseis meses sobre a sua entrada em vigor, todos os agentes económicos estão de acordo: não se verificou nenhuma reanimação do mercado do arrendamento, imputável à influência da reforma. Também todos os juristas, independentemente dos seus credos ou da sua proximidade em relação ao Governo, confluem: a reforma não teve em conta a dimensão jurídico-científica e as suas implicações práticas, causando inúmeras complicações.

FALCÃO, José Diogo – A transmissão do arrendamento para habitação por morte do arrendatário no NRAU. **Revista da Ordem dos Advogados**. Lisboa. ISSN 0870-8118. A. 67, nº 3 (Dez. 2007), p. 1163-1194. Cota: RP-172.

Resumo: A nova disciplina introduzida pelo NRAU alterou substancialmente o regime substantivo e processual da relação arrendatícia. Entre as inúmeras alterações que o NRAU introduziu na disciplina do arrendamento urbano está, indubitavelmente, o regime sobre a transmissão do contrato de arrendamento por morte do arrendatário habitacional. É esta questão que o autor se propõe abordar neste artigo.

FURTADO, Jorge Henrique da Cruz Pinto – **Manual do arrendamento urbano**. Coimbra : Almedina, 2009-2011. 2 vol. ISBN 978-972-40-3809-4 (vol. 1), 978-972-40-4305-0 (vol. 2). Cota: 12.06.2 – 331/2009 (1-2).

Resumo: Esta obra em dois volumes faz uma análise profunda do arrendamento urbano à luz da mais recente legislação, jurisprudência e doutrina. Começa pelo universo locatício, de que surpreende as suas raízes históricas, a sua importância no contexto socioeconómico contemporâneo e os traços do conceito legal. Analisa a dicotomia aluguer e arrendamento, em que se desdobra a locação. Descreve as figuras mais importantes de arrendamento e caracteriza o arrendamento urbano. Já no segundo volume são analisadas as modificações da relação de arrendamento urbano e a cessação da relação de arrendamento urbano.

GOMES, Carla Amado – Direito do arrendamento e vinculações jurídico-públicas : uma aproximação. **Revista do Ministério Público**. Lisboa. ISBN 0870-6107. A. 28, nº 111 (Jul.-Set. 2007), p. 57-110. Cota: RP-179.

Resumo: No presente artigo a autora faz uma análise de um conjunto de vinculações jurídico-públicas no âmbito do direito do arrendamento. Numa tentativa de conseguir uma descrição inteligível, a autora optou por um desdobramento entre vinculações pré-contratuais, contratuais e pós-contratuais. Dentro de cada um destes pontos, são abordadas as normas do regime do arrendamento urbano de onde decorrem tais vinculações, procedendo às remissões necessárias para outros diplomas.

GOMES, Manuel Januário da Costa – A fiança do arrendatário face ao NRAU. **O direito**. Coimbra. ISSN 0873-4372. A. 139, nº 5 (2007), p. 1073-1115. Cota: RP-270.

Resumo: Neste artigo o autor começa por visitar os regimes dos artigos 654 e 655 do Código Civil. De seguida passa a centrar-se na fiança do arrendatário, prestada ao abrigo do novo regime, ou seja, ao abrigo do artigo 1076/2 do Código Civil. Por fim, analisa ainda algumas situações específicas de fiança: o destino da fiança no caso de trespasse; o destino da fiança no caso de morte do arrendatário e a desvinculação do fiador com base no agravamento da situação patrimonial do devedor.

GOMES, Manuel Januário da Costa – Sobre a (vera e própria) denúncia do contrato de arrendamento : considerações gerais. **O direito**. Coimbra. ISSN 0873-4372. A. 143, nº 1 (2011), p. 9-32. Cota: RP-270.

Resumo: O presente artigo faz uma análise da denúncia do contrato de arrendamento, quer por parte do arrendatário quer por parte do senhorio. O autor começa por abordar a denúncia do contrato como modo específico de cessação das relações contratuais duradoras por tempo indeterminado. De seguida, analisa a denúncia do arrendatário, posterior e anterior ao NRAU, bem como a denúncia do senhorio, posterior e anterior ao NRAU.

MAGALHÃES, David – **A resolução do contrato de arrendamento urbano**. Coimbra : Coimbra Editora, 2009. 369 p. ISBN 978-972-32-1676-9. Cota: 12.06 – 353/2009.

Resumo: Esta obra corresponde à dissertação apresentada no Curso de Mestrado em Ciências Jurídico-Civilísticas da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra e aborda a questão da resolução do contrato de arrendamento urbano.

As novidades em matéria de resolução do contrato de arrendamento urbano no Novo Regime do Arrendamento Urbano foram de monta, desde logo a consagração de uma cláusula geral de justa causa. As dificuldades inerentes não são difíceis de adivinhar, advindas de escassez de análise doutrinal profunda da nova disciplina e da inexistência de arestos sobre as disposições de conteúdo inovador. Não obstante, o autor espera com esta obra dar um contributo válido para o estudo da resolução do contrato de arrendamento, especialmente no que se revela o principal desafio: a concretização da cláusula geral.

MARTINEZ, Pedro Romano ; FONSECA, Ana Maria Taveira da – Da constitucionalidade da alienação forçada de imóveis arrendados por incumprimento, por parte do senhorio, do dever de realização de obras. **O direito**. Coimbra. ISSN 0873-4372. A. 139, nº 1 (2007), p. 35-87. Cota: RP-270.

Resumo: Sabendo que muitos senhorios não querem, ou não podem, proceder à reforma dos imóveis arrendados, em virtude do baixo valor das rendas pagas pelos arrendatários, de entre as formas pensadas pelo legislador para conseguir o fim referido e, como último recurso, instituiu-se um regime que permite ao arrendatário adquirir, pelo valor previsto no CIMI, os imóveis em estado de conservação classificado de mau ou péssimo. No entanto, o arrendatário ficaria com a obrigação de realizar as obras devidas, sob pena de o imóvel poder ser readquirido pelo antigo proprietário.

Como o próprio título indica, este artigo analisa a constitucionalidade da alienação forçada de imóveis arrendados por incumprimento, por parte do senhorio, do dever de realização de obras.

MORAIS, Fernando Gravato de – **Falta de pagamento da renda no arrendamento urbano**. Coimbra : Almedina, 2010. 280 p. ISBN 978-972-40-4251-0. Cota: 28.46 – 319/2010.

Resumo: No presente documento o autor analisa a obrigação do pagamento da renda, o principal dever do arrendatário urbano, bem como as consequências do seu não cumprimento. Este assunto tem sido abordado pela doutrina, mas é a jurisprudência que tem salientado os seus problemas fundamentais.

A obra começa por destacar as características e os aspetos fundamentais da obrigação de pagamento da renda. De seguida aborda a mora do arrendatário no cumprimento do dever de pagar a renda e dos direitos do senhorio em face de tal situação. Autonomamente, trata ainda a falta de pagamento da renda na pendência da ação de despejo. Finalmente é analisada a obrigação do pagamento da renda em face da penhora do estabelecimento comercial instalado em imóvel arrendado e na sequência da insolvência do arrendatário.

NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO urbano. **Themis** : revista da Faculdade de Direito da UNL. Coimbra. ISBN 978-972-40-3726-4. A. 8. nº 15 (2008), p. 3-95. Cota: RP-205.

Resumo: Este número da revista Themis contempla um *dossier* dedicado ao Novo Regime de Arrendamento Urbano. Nele são publicadas algumas das comunicações apresentadas num seminário realizado pela Jurisnova em Outubro de 2006. Estes artigos cobrem as áreas da evolução histórica (Pinto Furtado), o regime de obras (Assunção Cristas), a cessação da relação de arrendamento urbano (Pinto Duarte), a ação declarativa e executiva de despejo (José Lebre de Freitas) e o regime transitório (Elsa Sequeira Santos).

- **Enquadramento do tema no plano da União Europeia**

Países europeus

A legislação comparada é apresentada para os seguintes países da União Europeia: Espanha, França e Irlanda.

ESPAÑA

À semelhança de Portugal, também a Espanha dispunha de um regime misto sobre o arrendamento urbano, com disposições diferentes em contratos celebrados antes e depois de 9 de Maio de 1985.

De facto, pelo Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de Abril, sobre medidas de política económica, foram introduzidas duas modificações substanciais ao regime jurídico do arrendamento urbano em vigor (Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, com texto definitivo aprovado pelo Decreto 4104/1964, de 24 de Dezembro):

- A liberdade de transformar espaço habitacional em espaço comercial;
- A liberdade de negociar a duração do contrato de arrendamento, suprimindo o carácter obrigatório da prorrogação consecutiva dos contratos.

Essa alteração conduziu à coexistência de duas situações distintas no mercado de arrendamento espanhol:

- Contratos celebrados após o Real Decreto-lei de 1985, caracterizados por rendas altas e elevada rotação dos arrendatários, em virtude da duração anual dos mesmos, e que representava, em 1994, 20% do mercado de arrendamento;
- Contratos celebrados antes da entrada em vigor do referido Real Decreto-lei de 1985, caracterizados por rendas baixas – nalguns casos mesmo prejudiciais para os senhorios – e que representavam aproximadamente 50% do mercado de arrendamento.

Para fazer face a essa distorção do mercado, que conduzia a prejuízos para os proprietários e arrendatários, foi aprovada a Lei 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, com as seguintes alterações fundamentais:

- Estabelecimento de um prazo mínimo de duração do contrato para 5 anos, por forma a contribuir para uma estabilidade das famílias, possibilitando-lhes uma alternativa real à aquisição de casa própria. Este prazo mínimo de duração resulta da livre negociação entre as partes, acrescido de um sistema de prorrogações obrigatórias até alcançar um mínimo de 5 anos, caso o plano inicial preveja um prazo inferior (artigo 9º);
- Introdução de um mecanismo de prorrogação tácita, decorridos os 5 anos iniciais, que dá lugar a um novo prazo renovado anualmente de três anos (artigo 10º);
- Reconhecimento da existência de situações que exigem prazos inferiores de duração, circunscrita à necessidade – conhecida à data da elaboração do contrato – de recuperar a habitação para o próprio proprietário (artigo 9º);
- O contrato não é renovado caso o proprietário prove necessitar da propriedade para sua habitação própria, para familiares seus em primeiro grau, adoção, ou para o seu cônjuge em caso de divórcio ou anulação do casamento;
- A transmissão dos contratos a familiares em caso de morte do arrendatário (artigo 16º) é aplicável nos seguintes casos:
 - a) Cônjuge, que ao tempo da morte resida na habitação;
 - b) Pessoa com igual relação de afetividade da do cônjuge, independentemente da orientação sexual, que resida habitação há pelo menos 2 anos;
 - c) Descendentes do arrendatário que à data da morte sejam menores ou sujeitos à sua tutela, desde que tenham residido na habitação nos 2 anos precedentes;
 - d) Ascendentes ou irmãos do arrendatário, desde que tenham residido na habitação nos 2 anos precedentes à sua morte;
 - e) Pessoas que sofram de invalidez igual ou superior a 65%, sempre que tenham uma relação de parentesco até ao terceiro grau colateral com o arrendatário, que tenham residido na habitação nos 2 anos precedentes à sua morte.

A notificação da morte tem de ser feita no prazo de três meses, findos os quais o arrendamento é extinto. Essa notificação tem obrigatoriamente que ser feita por escrito, com apresentação do correspondente registo de óbito, identificação do grau de parentesco e prova de que reúne os requisitos legais. O prazo de renovação fica limitado ao termo do prazo contractual existente.

- A renda é estabelecida mediante livre negociação entre as partes (artigo 17º). Este regime é aplicável tanto aos novos contratos como aos já estabelecidos. A sua atualização (artigo 18º) durante os primeiros 5 anos do contrato, só pode ser feita anualmente aplicando a variação percentual do Índice Geral Nacional de Preços de Consumo, disponibilizando o Instituto Nacional de Estatística Espanhol um programa de cálculo da mesma no seu [site](#). A partir do 6º ano de contrato, a atualização faz-se novamente por acordo entre as partes.
- O aumento da renda após a realização de obras de melhoria pode ser feito decorridos 5 anos de contrato (artigo 19º), devendo a quantia resultar do cálculo de amortização do valor pago, não podendo, contudo, exceder em 20% o valor da renda.
- O contrato pode ser denunciado nas seguintes situações (artigo 27º, nº 2):
 - a) Falta de pagamento da renda
 - b) Falta de pagamento da fiança
 - c) Subarrendamento não autorizado
 - d) Realização de obras não consentidas pelo proprietário
 - d) Quando a arrendatário possua outra habitação permanente

FRANÇA

Em França o regime do arrendamento urbano para habitação decorre da [Lei n.º 89-462, de 6 julho de 1989](#), modificada. O artigo 3.º lista os elementos que devem constar do contrato de arrendamento, dos quais destacamos a forma escrita que reveste, o nome e domicílio do senhorio, a duração do contrato e o montante a pagar e condições da sua revisão, a área e o estado das instalações, etc. No ato de assinatura do contrato de arrendamento, o senhorio anexa um dossiê de diagnóstico técnico da fração a arrendar.

Ao arrendatário cabe cumprir as obrigações inerentes ao ato de arrendar, entre outras, o pagamento da renda, responder pela degradação das instalações, utilização de acordo escrita para qualquer obra de melhoramento da habitação/cedência do contrato de arrendamento ou a sublocação.

A caução, que pode ser simples, múltipla ou solidária, inserida no contrato de arrendamento, garante o pagamento das dívidas no caso de o locatário não as poder cumprir. A mesma não é exigida sempre que o senhorio seja subscritor de um seguro de [garantie des risques locatifs \(GRL\)](#), também conhecido por [contrat socle \(GRL\)](#), que assegura os riscos de incumprimento inerentes ao contrato de arrendamento. O [Decreto n.º 2009-1621 de 23 dezembro 2009](#) fixa o caderno que enquadra a garantia dos riscos locativos.

Segundo o artigo 10.º, o contrato de arrendamento para as pessoas singulares tem a duração de pelo menos 3 anos e de 6 anos para as pessoas coletivas, renováveis ou não, podendo ser convencionado outro prazo. Os artigos 15.º e 22.º, conjugados com as disposições constantes das Leis n.ºs 86-1290 de 23 dezembro de 1986, 75-1351 de 31 dezembro de 1975 e 48-1360 de 1 setembro de 1948, consagram os princípios, com as devidas exceções, com base nos quais o proprietário desencadeia os processos de resolução do contrato de arrendamento.

Com vista à conciliação dos diferendos entre as partes, resultantes do contrato de arrendamento e independentemente do recurso a qualquer ação judicial dirigida aos tribunais de primeira instância, os artigos 16.º e seguintes referem a existência, junto de cada *département*, de uma *commission départementale de conciliation*, composta, de forma igualitária, por representantes das associações dos inquilinos e dos senhorios, com poderes para a solução desses conflitos. O Decreto n.º 2001-653, de 19 julho de 2001, ao aplicar o artigo 20 da Lei n.º 89-462, de 6 julho 1989 define as regras relativas à organização e funcionamento das *commissions départementales de conciliation*.

Não tendo as partes chegado a acordo através da ação de conciliação, cabe então recurso para tribunal de primeira instância. Perante a decisão do juiz de resolução do contrato, o arrendatário dispõe do prazo de 2 meses para deixar a habitação. No caso de recurso à expulsão do arrendatário, cabe ao oficial de justiça essa diligência que terá lugar de segunda a sexta entre as 6 e as 21 horas.

Em conclusão, as normas pelas quais se rege o regime do arrendamento para a habitação decorrem não só dos diplomas supra mencionados, mas igualmente do Código Civil, do Código da Construção e da Habitação, e do Código da Segurança Social. O portal do Service-Public-logement contém, de forma detalhada e completa, toda a informação respeitante a esta matéria.

IRLANDA

A Irlanda possuía um mercado de arrendamento com regras substancialmente diferentes, até à entrada em vigor do Residential Tenancies Act 2004, com as alterações introduzidas pelo Housing (miscellaneous provisions) Act 2009.

O Residential Tenancies Act 2004 introduziu as seguintes melhorias ao já disposto:

- Maior profissionalização no relacionamento proprietário/arrendatário (parte 2);
- Maior proteção aos inquilinos (parte 2);
- Criação de um mecanismo alternativo de resolução de conflitos com o objetivo de os tornar de mais fácil e barata resolução para as duas partes (parte 8).

Deixando para trás uma dupla situação de arrendamento sem contrato escrito para períodos de tempo pequenos (semanas ou meses) ou com contrato (não necessariamente escrito) por períodos acima dos seis meses.

Assim, a renda passou a estar sujeita a mecanismos específicos:

- A renda é estabelecida através de negociação entre as partes;
- A sua determinação não pode ser feita acima dos valores de mercado (secção 19);
- A sua atualização tem que respeitar períodos de 12 meses, a não ser que haja acordo escrito entre as duas partes sobre outro prazo;
- Passados seis meses de contrato sem qualquer comunicação por parte do proprietário, o inquilino adquire o direito de passar para um regime de arrendamento renovável até 4 anos;
- O contrato pode ser denunciado quando o arrendatário (secção 34):
 - a) Não cumprir a sua obrigação de pagamento da renda;
 - b) O proprietário chegar a acordo com o arrendatário;
 - c) O proprietário necessitar da propriedade para habitação própria ou para membro da sua família;
 - d) O proprietário desejar fazer obras de melhoramento e renovação
- Qualquer conflito entre as partes é negociado através do *Private Residential Tenancies Board* (PRTB) (secção 151), organismo tutelado pelo Ministro do Ambiente, Comunidades e Governo Local.

O PRTB é composto por funcionários do *Department of Environment, Heritage and Local*, solicitador, advogados e quaisquer membros que o Ministro entenda ser necessários, que possuem regras de conduta próprias.

O sítio Internet *Citizens's Information* apresenta uma explicação sobre este diploma através de documentos temáticos, nomeadamente Tipos de arrendamento, direitos e deveres dos proprietários, direitos e deveres dos inquilinos e aumento de rendas.

IV. Iniciativas legislativas e petições pendentes sobre a mesma matéria

- **Iniciativas legislativas**

Efetuada uma pesquisa à base de dados do processo legislativo e da atividade parlamentar, verificou-se que, neste momento, não existe qualquer iniciativa versando sobre idêntica matéria.

- **Petições**

Efetuada uma pesquisa à base de dados do processo legislativo e da atividade parlamentar, verificou-se que, neste momento, não existe qualquer petição versando sobre idêntica matéria.

V. Apreciação das consequências da aprovação e dos previsíveis encargos com a sua aplicação

Em caso de aprovação, a presente iniciativa não deverá ter custos para o Orçamento do Estado, uma vez que a medida afeta mais as relações de direito privado, entre inquilinos e senhorios, ainda que uma destas partes possa ser o Estado.