



GRUPO PARLAMENTAR

PROJETO DE LEI N.º 1043/XIII/4

PROCEDE À SEXTA ALTERAÇÃO AO NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO, APROVADO PELA LEI N.º 6/2006, DE 27 DE FEVEREIRO, PARA APERFEIÇOAMENTO DO BALCÃO NACIONAL DO ARRENDAMENTO E ATRIBUIÇÃO DE NOVAS SOLUÇÕES SOCIAIS

Exposição de motivos

O congelamento das rendas e a morosidade do nosso sistema de justiça estão na base do estrangulamento do mercado do arrendamento que, em 2012 deram origem à ampla reforma do regime do arrendamento urbano.

Para facilitar a posse efetiva do imóvel por parte dos seus proprietários quando razões de direito lhes conferiam legitimidade para aceder, foi criado um procedimento de despejo extrajudicial por violação do contrato de arrendamento, alternativo ao procedimento especial de despejo por via judicial.

Este procedimento extrajudicial, para além de descongestionar os tribunais, permitia acelerar e agilizar os despejos, e simultaneamente, dinamizar o mercado do arrendamento e da reabilitação urbana.

Foi neste contexto que surgiu o Balcão Nacional do Arrendamento (BNA), que viria a permitir uma resolução célere da cessação do contrato de arrendamento, com base nos comandos legais que para tal servem de fundamento: revogação do contrato, decurso do prazo, denúncia, resolução, cessação por oposição à renovação, nos casos em que o arrendatário não desocupe o locado na data prevista.



GRUPO PARLAMENTAR

Até então eram precisos anos de espera nos tribunais para que os proprietários dos imóveis pudessem reaver os seus bens e exercer o seu direito de propriedade consagrado no artigo 62.º da Constituição da República Portuguesa.

Da experiência colhida até ao momento, o balanço de funcionamento do Balcão Nacional do Arrendamento (BNA) é positivo, não se encontrando, fora do quadro jurisdicional, até ao momento, melhor alternativa.

Sem embargo, foram identificados no relatório de 2016 elaborado pela Direção Geral de Administração da Justiça pequenos problemas cuja resolução se julga poder contribuir para o cumprimento do objetivo do BNA.

Acresce que, no mercado do arrendamento existem dois interesses em ponderação: o do proprietário e o do arrendatário, importando acautelar proporcionalmente cada um deles.

Assim, em face de um procedimento de despejo, muitos são aqueles que não têm condições ou conhecimentos para fazer face às carências habitacionais que daí lhes advirão; pelo que, uma vez que é ao Estado que incumbe garantir esse direito fundamental (artigo 65.º da CRP), deve também o auxílio para a procura de soluções para tal situação estar prevista na lei.

Nestes termos, o Grupo Parlamentar do PSD, ao abrigo das disposições legais e regimentais aplicáveis, apresenta o presente Projeto de Lei:

Artigo 1.º



GRUPO PARLAMENTAR

Objeto

A presente Lei procede à sexta alteração do novo regime do arrendamento urbano, aprovado pela lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, para aperfeiçoamento do balcão nacional do arrendamento e atribuição de novas soluções sociais.

Artigo 2.º

Alteração do Novo Regime do Arrendamento Urbano

Os artigos 15.º-A e 15.º-I do Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, alterado pelas leis n.º 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, passam a ter a seguinte redação:

“Artigo 15.º-A

[...]

1 – (...)

2 – Ao BNA incumbe ainda proceder às comunicações necessárias junto dos serviços da segurança social, no prazo de dois dias, para assegurar a existência de resposta social para todos os inquilinos que da mesma careçam.

3 – O BNA tem competência em todo o território nacional para a tramitação do procedimento especial de despejo e para as diligências para resposta social para os inquilinos, através de aplicação informática que assegure, nomeadamente, as comunicações entre o BNA e os agentes de execução, os tribunais e os serviços da segurança social, a disponibilização e as necessárias atualizações dos formulários, e a geração automática de documentos resultantes da tramitação prevista na presente lei.



GRUPO PARLAMENTAR

Artigo 15.º-I

Audiência de julgamento, sentença e resposta social

1 – (...)

2 – (...)

3 – (...)

4 - - (...)

5- (...)

6 - (...)

7 - (...)

8 - (...)

9 - (...)

10 - (...)

11 – A necessidade de assegurar resposta social para a carência habitacional do inquilino e do seu agregado familiar é imediatamente identificada e caracterizada, para comunicação aos serviços competentes da segurança social, que atuam em conformidade”

Artigo 3.º

Entrada em vigor

A presente Lei no dia seguinte à sua publicação.



GRUPO PARLAMENTAR

Palácio de São Bento, 30 de novembro de 2018

Os Deputados do Grupo Parlamentar do PSD,

Fernando Negrão
António Costa da Silva
Jorge Paulo Oliveira
Bruno Coimbra
Manuel Frexes
António Topa
Berta Cabral
Emília Cerqueira
Germana Rocha
Maurício Marques
Ângela Guerra
António Lima Costa
Bruno Vitorino
Cristóvão Simão Ribeiro
Emília Santos
Isaura Pedro
José Carlos Barros
Rui Silva
Sandra Pereira