

## Parecer

- P.J.L. N.º 25/XV/1.ª (PCP)
- P.J.L. N.º 118/XV/1.ª (BE)
- P.J.L. N.º 119/XV/1.ª (BE)
- P.J.L. N.º 128/XV/1.ª (PAN)
- P.J.L. N.º 131/XV/1.ª (CH)

**Autor:** Deputado

Maria Begonha (PS)

- 
- «Alteração ao Regime do Arrendamento Urbano»
  - «Reconhecimento de Contratos de Arrendamento (8.ª alteração ao novo Regime do Arrendamento Urbano)»
  - «Pela Estabilidade nos Contratos de Arrendamento (78.ª alteração ao Código Civil)»
  - «Procede à alteração ao Regime do Arrendamento Urbano e prevê a não-discriminação no acesso à habitação»
  - «Procede à alteração do regime de Arrendamento Urbano»



Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação

---

## **ÍNDICE**

**PARTE I - CONSIDERANDOS**

**PARTE II - OPINIÃO DO DEPUTADO AUTOR DO PARECER**

**PARTE III - CONCLUSÕES**

**PARTE IV - ANEXOS**

## PARTE I - CONSIDERANDOS

### 1. Nota introdutória

O Projeto de Lei n.º 25/XV/1ª, apresentado pelo Partido Comunista Português que visa a Alteração ao Regime do Arrendamento Urbano, pretende a alteração de três diplomas legais sobre a matéria [Código Civil (CC), Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de agosto]. De acordo com os seus proponentes, a necessidade de alterar este regime prende-se com o facto a Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, continuar a ser uma fonte de preocupação e oposição, por dela resultarem inúmeros «fatores de injustiça, arbitrariedade [e] conflitualidade».

O Projeto de Lei n.º 118/XV/1ª, apresentado pelo Bloco de Esquerda que visa o Reconhecimento de Contratos de Arrendamento, efetuando a 8.ª alteração ao novo Regime do Arrendamento Urbano e pretende segundo os proponentes a proteção dos inquilinos que não têm contrato de arrendamento formal.

O Projeto de Lei n.º 119/XV/1.ª, Pela Estabilidade nos contratos de arrendamento, fazendo a 78.ª alteração ao código civil, apresentado pelo Bloco de Esquerda, tem o objetivo de aumentar o prazo mínimo nos contratos de arrendamento e tornar obrigatória a possibilidade de renovação de todos os contratos.

O Projeto de Lei n.º 128/XV/1.ª, procede à alteração ao Regime do Arrendamento Urbano e prevê a não-discriminação no acesso à habitação, apresentado pelo Partido Pessoas, Animais e Natureza, tem a intenção de garantir que os arrendatários tenham maior flexibilidade para mudar de habitação, reduzindo o prazo para a oposição à renovação do contrato de arrendamento habitacional. O projeto pretende também dar efetivas garantias de resposta e acompanhamento social nas situações de despejo. Além disso, o presente projeto pretende evitar que os senhorios de forma abusiva proíbam os inquilinos de fazer o uso pleno da casa arrendada e, deste modo, procurar impedi-los de manter os seus animais de companhia consigo.

O Projeto de Lei n.º 131/XV/1.ª, Procede à alteração do regime de Arrendamento Urbano apresentado pelo Partido Chega, tem a intenção de alterar o Código Civil, no sentido de gerar confiança nos proprietários para colocarem as suas casas no mercado e assim se conseguindo um maior dinamismo do mercado imobiliário, consequentemente, provocando um aumento da oferta.

## 2. Objeto e motivação da iniciativa legislativa

O Projeto de Lei n.º 25/XV/1ª que pretende uma nova legislação do arrendamento urbano, altera os artigos 1051.º, 1076.º, 1081.º, 1094.º, 1096.º, 1097.º, 1098.º, 1102.º e 1103.º do Código Civil e os artigos 14.º - A e 57.º do NRAU, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro. A iniciativa legislativa procede também ao aditamento dos artigos 14.º - B e 34.º - A ao NRAU, bem como à alteração dos artigos 2.º e 3.º do Regime de Celebração do Contrato de Arrendamento Urbano. Por fim, a iniciativa sub judice revoga os artigos 15.º, 15.º- A, 15.º- B, 15.º- C, 15.º- D, 15.º- E, 15.º- F, 15.º- G, 15.º- H, 15.º- I, 15.º- J, 15.º- K, 15.º- L, 15.º- M, 15.º- N, 15.º- O, 15.º- P, 15.º- Q, 15.º- R e 15.º- S do NRAU.

O Projeto de Lei n.º 118/XV/1ª que pretende o Reconhecimento de Contratos de Arrendamento, efetuando a 8.ª alteração ao novo Regime do Arrendamento Urbano, altera os artigos 13.º-B, 14.º, 15.º-T e 15.º-U do Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei 6/2006, de 27 de fevereiro.

O Projeto de Lei n.º 119/XV/1.ª, Pela Estabilidade nos contratos de arrendamento, fazendo a 78.ª alteração ao código civil, aprovado pelo DL n.º 47344/66, de 25 de novembro, alterando os artigos 1054.º, 1094.º, 1095.º, 1096.º e 1097.º e 15.º-T do Código Civil, aprovado pela Lei 6/2006, de 27 de fevereiro.

O Projeto de Lei n.º 128/XV/1.ª, procede à alteração ao Regime do Arrendamento Urbano e prevê a não-discriminação no acesso à habitação procede à alteração ao Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47 344, de 25 de novembro de 1966 no seu artigo 1098.º e à oitava alteração ao Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006 aditando os artigos 14.ª B.

O Projeto de Lei n.º 131/XV/1.ª, Procede à alteração do regime de Arrendamento Urbano, altera o Regime do Arrendamento Urbano, previsto no Código Civil, aprovado pelo DL n.º 47344/66, de 25 de Novembro, modificando os artigos 1041.º, 1067.º, 1096.º, 1097.º, 1101.º e 1110.º

### **3. Enquadramento jurídico nacional**

As notas técnicas das iniciativas contêm uma exposição bastante exaustiva do enquadramento legal nacional desta matéria, motivo pelo qual se remete a análise deste item para os referidos documentos.

### **4. Iniciativas legislativas e petições pendentes sobre a mesma matéria**

Efetuada uma pesquisa à base de dados da atividade parlamentar (AP) verificou-se que, neste momento, sobre matéria idêntica ou conexas, não se encontram iniciativas ou petições em tramitação.

### **5. Apreciação dos requisitos formais**

A iniciativa (PJI n.º 25/XV/1ª) ora em apreciação preenche os requisitos formais.

Não obstante, importa salientar uma sugestão que consta da nota técnica da iniciativa:

- O título da iniciativa em apreço deve indicar todos os diplomas que altera, do seguinte modo: «Alteração ao Código Civil e ao Novo Regime do Arrendamento Urbano». Também na parte inicial da iniciativa deve ser incluído um artigo que identifique o seu objeto, determinando o seguinte: «A presente lei altera o Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de novembro, e o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro».

### **6. Análise de direito comparado**

A nota técnica da iniciativa (PJI n.º 25/XV/1ª) inclui uma análise à legislação comparada com os seguintes Estados-Membros da União Europeia: Espanha, França e Irlanda.

## **7. Consultas e contributos**

Em relação ao PJI n.º 25/XV/1ª, o Presidente da 6.ª Comissão, Deputado Afonso Oliveira, promoveu, nos termos regimentais, a emissão de parecer pela Associação Nacional de Municípios Portugueses (ANMP) e pela Associação Nacional de Freguesias (ANAFRE).

A ANAFRE no seu parecer refere que as freguesias não têm intervenção direta nesta matéria, pelo que, considera que não deve emitir parecer sobre o presente projeto de lei.

A ANMP concluiu o seu parecer ao afirmar que «acompanha as motivações da presente iniciativa legislativa, uma vez que se verifica que na generalidade dos Municípios há crescentes necessidades de habitação a suprir, muitas delas resultantes de denúncias de contratos de arrendamento, pelo que se considera essencial haver uma reavaliação da reforma em curso, para a qual releva a presente iniciativa legislativa, emitindo, nestes termos, a ANMP, parecer favorável ao projeto de lei em audição.»

## **PARTE II - OPINIÃO DO DEPUTADO AUTOR DO PARECER**

O Relator do presente parecer reserva a sua opinião para o debate em plenário da iniciativa, a qual é, de resto, de elaboração facultativa conforme o disposto no n.º 3 do artigo 137.º do RAR.

## **PARTE III - CONCLUSÕES**

A Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação aprova o seguinte parecer:

O Projeto de Lei n.º 25/XV/1ª, que visa a Alteração ao Regime do Arrendamento Urbano; o Projeto de Lei n.º 118/XV/1ª, que visa o Reconhecimento de Contratos de Arrendamento, efetuando a 8.ª alteração ao novo Regime do Arrendamento Urbano; O Projeto de Lei n.º 119/XV/1ª, Pela Estabilidade nos contratos de arrendamento, fazendo a 78.ª alteração ao código civil; o Projeto de Lei n.º 128/XV/1ª, procede à

Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação

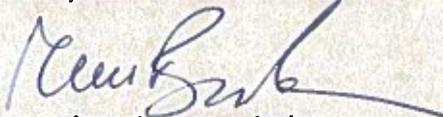
alteração ao Regime do Arrendamento Urbano e prevê a não-discriminação no acesso à habitação e o Projeto de Lei n.º 131/XV/1.ª, Procede à alteração do regime de Arrendamento Urbano, reúnem os requisitos constitucionais e regimentais para ser apreciados e votados em Plenário da Assembleia da República, reservando os Grupos Parlamentares as suas posições para o debate.

**PARTE IV - ANEXOS**

Em conformidade com o cumprimento no artigo 131.º do Regimento da Assembleia da República, anexa-se a Nota Técnica elaborada pelos serviços.

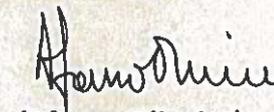
Palácio de São Bento, 15 de junho de 2022.

O Deputado Autor do Parecer



(Maria Begonha)

O Presidente da Comissão



(Afonso Oliveira)

