

PROJETO DE LEI N.º 118/XV/1.ª

RECONHECIMENTO DE CONTRATOS DE ARRENDAMENTO (8.ª ALTERAÇÃO AO NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO)

Exposição de motivos

A Lei 13/2019, de 12 de fevereiro, entre outros avanços em matéria de arrendamento, trouxe o importante reconhecimento de que os inquilinos não podem ser prejudicados pelo facto de o seu contrato de arrendamento não estar reduzido a escrito. Sabendo-se que o contrato de arrendamento exige forma escrita, muitos inquilinos estavam reféns do senhorio que, ao não reduzir a escrito o contrato de arrendamento, beneficiava deste vício de forma para poder despejar quando quisesse, bastando, para tal, usar o argumento de que não havia contrato.

Foi, por isso, um avanço a alteração que estabeleceu, no n.º 2 do artigo 1069.º, que “na falta de redução a escrito do contrato de arrendamento que não seja imputável ao arrendatário, este pode provar a existência de título por qualquer forma admitida em direito, demonstrando a utilização do locado pelo arrendatário sem oposição do senhorio e o pagamento mensal da respetiva renda por um período de seis meses.”. No entanto, esta alteração legislativa acabou por frustrar os seus fins, uma vez que as relações concretas entre inquilinos e senhorios, bem como o contexto específico dos contratos de arrendamento impossibilitaram que aquela alteração tivesse efeitos concretos. Dito de outra forma: a alteração em causa apenas permitiu ao inquilino um

mecanismo de defesa e não um mecanismo de reconhecimento de situações ilegais o que, na prática, manteve a desproteção dos inquilinos. Sabendo-se que a questão da existência ou inexistência do contrato de arrendamento se coloca, quase sempre, nas vésperas de um despejo, os inquilinos acabam por continuar a suportar a pressão de ficar sem casa e não têm nenhum mecanismo para, atempadamente, regularizar a sua situação, algo que beneficia o inquilino, mas também a nossa ordem jurídica.

O presente projeto de lei visa aprofundar o caminho que a Lei 13/2019, de 12 de fevereiro abriu e parte do contacto que este Grupo Parlamentar teve com vários casos de pessoas que, em plena pandemia, estavam a ser pressionadas a deixar a sua casa. Pessoas que se enquadravam na norma do n.º 2 do artigo 1069.º, mas a quem faltava forma de exercer o seu direito atempadamente e não já com a ameaça de despejo iminente. Neste ensejo, propõe-se que seja possível o inquilino intimar o senhorio a regularizar a situação de existência de contrato de arrendamento, prevendo-se também que a injunção em matéria de arrendamento seja o meio processual expedito para, nos casos em que a intimação não funcionar, efetivar os contratos de arrendamento que, apesar de já existirem, não são reconhecidos.

Assim, nos termos constitucionais e regimentais aplicáveis, as Deputadas e os Deputados do Bloco de Esquerda, apresentam o seguinte Projeto de Lei:

Artigo 1.º

Objeto

A presente Lei visa a proteção dos inquilinos que não têm contrato de arrendamento formal, procedendo para tal à oitava alteração do Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei 6/2006, de 27 de fevereiro e alterado pela Lei Nº 31/2012 , de 14 de agosto, pela Lei 79/2014, de 19 de dezembro, Lei Nº 42/2017 , de 14 de junho, pela Lei Nº 43/2017 de 14 de junho, Lei Nº 12/2019 , de 12 de dezembro, pela Lei Nº 13/2019 , de 12 de fevereiro e pela Lei Nº 2/2020 , de 31 de março.

Artigo 2.º

Alteração ao Novo Regime do Arrendamento Urbano

São alterados 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, com as posteriores alterações, que passam a ter a seguinte redação:

“Artigo 13.º-B

(...)

1 – (...):

a) (...);

b) (...);

c) (...);

d) reconhecer contrato de arrendamento, nos termos do artigo 1069.º n.º 2 do Código Civil.

2 – (...).

3 – (...).

4 – (...).

5 – (...).

6 – (...).

7 – (...).

Artigo 14.º

(...)

1 – (...).

2 – (...).

3 – (...).

4 – (...).

5 – (...).

6 – O disposto na alínea d) do n.º 1 do artigo 13.º-B e na alínea f) do n.º 1 do artigo 15.º-T, suspende todos os procedimentos relativos ao despejo.

Artigo 15.º-T

(...)

1 – (...):

a) (...):

b) (...);

c) (...);

d) (...);

e) (...);

f) reconhecimento de contrato de arrendamento, nos termos do artigo 1069.º n.º 2 do Código Civil.

2 – (...).

3 – (...).

4 – (...).

5 – (...).

Artigo 15.º-U

Duração do contrato de arrendamento reconhecido

Os contratos de arrendamento reconhecidos nos termos da alínea d) do n.º 1 do artigo 13.º-B e na alínea f) do n.º 1 do artigo 15.º-T têm a duração de cinco anos e são renováveis.”

Artigo 3.º

Entrada em vigor

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

Assembleia da República, 03 de junho de 2022.

As Deputadas e os Deputados do Bloco de Esquerda,

Mariana Mortágua; Pedro Filipe Soares; Catarina Martins

Joana Mortágua; José Soeiro