



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA
DIREÇÃO DE APOIO PARLAMENTAR
DIVISÃO DE APOIO AO PLENÁRIO

Aprovada, com as alterações sugeridas e assinaladas, em reunião da CAOTDPLH de 20.06.18

Pedro Soares
Presidente da Comissão

Assinaladas no:

- Artigo 2.º;
- Artigo 3.º, n.º 1;
- Artigo 5.º, alínea a)

Informação n.º 135 / DAPLEN / 2018

15 de junho de 2018

Assunto – **Redação final** do texto de substituição aprovado em votação final global relativo aos Projetos de Lei n.º 853/XIII/3.ª (BE) “Estabelece a suspensão de prazos do novo regime do arrendamento urbano e de processos de despejo” e 854/XIII/3.ª “Estabelece um regime extraordinário e transitório de proteção de pessoas idosas ou com deficiência que sejam arrendatários e residam no mesmo local há mais de 15 anos”.

Tendo em atenção o disposto no artigo 156.º do Regimento da Assembleia da República, e nos termos da alínea g) do n.º 1 do artigo 8.º da Resolução da Assembleia da República n.º 20/2004, de 16 de fevereiro, junto se anexa a redação final relativa ao texto de substituição aprovado em votação final global, em 6 de junho de 2018, relativo aos Projetos de Lei n.ºs 853/XIII/3.ª (BE) “Estabelece a suspensão de prazos do novo regime do arrendamento urbano e de processos de despejo” e 854/XIII/3.ª “Estabelece um regime extraordinário e transitório de proteção de pessoas idosas ou com deficiência que sejam arrendatários e residam no mesmo local há mais de 15 anos”, para subsequente envio a S. Ex.ª o Presidente da Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território, Descentralização, Poder Local e Habitação (11.ª).



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA
DIREÇÃO DE SERVIÇOS DE APOIO TÉCNICO E SECRETARIADO
DIVISÃO DE APOIO AO PLENÁRIO

O Projeto de Lei n.º 853/XIII/3.ª (BE) não integrava o texto de substituição enviado pela Comissão para votação, mas a pedido do autor foi associado a este para efeitos de votação em Plenário, com indicação de ter prescindido da votação da sua iniciativa a favor do texto de substituição.

No texto do diploma foram incluídos a fórmula inicial e demais elementos formais, sugerindo-se ainda o seguinte:

Título do projeto de decreto

Sugere-se o seguinte aperfeiçoamento do título, tendo presente as regras de legística que sugerem que se inicie o título com um substantivo, e substitui-se a expressão "local", mais vaga, por "locado", recorrendo à expressão utilizada em diversos artigos relativos ao regime do arrendamento urbano constantes do Código Civil, bem como no artigo 2.º deste texto. Assim,

Onde se lê: "Estabelece um regime extraordinário e transitório de proteção de pessoas idosas ou com deficiência que sejam arrendatários e residam no mesmo local há mais de 15 anos"

Deve ler-se: "Regime extraordinário e transitório de proteção de pessoas idosas ou com deficiência que sejam arrendatárias e residam no mesmo locado há mais de 15 anos"

Artigo 1.º do projeto de decreto

Sugere-se a inversão da parte final, dado que no caso da denúncia pelo senhorio apenas existe prazo para as situações previstas na alínea c) do artigo 1101.º do Código Civil, ao contrário do que sucede com a oposição à renovação em que depende sempre de prazo de comunicação. Assim,

Onde se lê: "A presente lei estabelece um regime extraordinário e transitório para proteção de pessoas idosas ou com deficiência que sejam arrendatários e residam no mesmo local há mais de 15 anos, procedendo nestes casos à suspensão temporária dos prazos de denúncia e oposição à renovação pelos senhorios de contratos de arrendamento."

Deve ler-se: "A presente lei estabelece um regime extraordinário e transitório para proteção de pessoas idosas ou com deficiência que sejam arrendatárias e residam no mesmo locado há mais de 15 anos, procedendo nestes casos à suspensão temporária dos prazos de oposição à renovação e de denúncia pelos senhorios de contratos de arrendamento."



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA
DIREÇÃO DE SERVIÇOS DE APOIO TÉCNICO E SECRETARIADO
DIVISÃO DE APOIO AO PLENÁRIO

Artigo 2.º do projeto de decreto

Para evitar a repetição, sugere-se alteração da expressão "da presente lei" na segunda linha e a substituição de "deficiência" por "incapacidade":

Onde se lê: "A presente lei aplica-se a contratos de arrendamento para habitação cujo arrendatário, à data de entrada em vigor da presente lei, resida há mais de 15 anos no locado e tenha idade igual ou superior a 65 anos ou grau comprovado de deficiência igual ou superior a 60%."

Deve ler-se: "A presente lei aplica-se a contratos de arrendamento para habitação cujo arrendatário, à data **da sua** entrada em vigor, resida há mais de 15 anos no locado e tenha idade igual ou superior a 65 anos ou grau comprovado de **incapacidade** igual ou superior a 60%."

Artigo 3.º do projeto de decreto

No n.º 1

Sugere-se a substituição da remissão inicial para o artigo 5.º, dado que o prazo que nele consta, "no prazo previsto no n.º 2 do artigo anterior", não é claro, desde logo porque o artigo 4.º não tem números, e se for para o n.º 2 do artigo 3.º, não se justifica e configura uma remissão cruzada. Consultadas as iniciativas que deram origem a este texto de substituição verifica-se que esta disposição é quase idêntica à do Projeto de Lei n.º 854/XIII/3.ª (PS) que remetia no início para o artigo 5.º que tinha como epígrafe "Produção de efeitos", propondo-se que se mencione, em alternativa, a vigência desta lei.

Propõe-se também substituir a menção final ao "artigo seguinte" por "artigo 5.º" atendendo igualmente ao teor desta disposição na iniciativa supramencionada, que, remetendo para o artigo seguinte, remetia para a disciplina constante do então artigo 4.º "Exclusão do regime" aqui tratada no artigo 5.º. Assim,

Onde se lê: "Nos contratos abrangidos pela presente lei, durante o prazo estabelecido no artigo 5.º, o senhorio só pode opor-se à renovação, ou proceder à denúncia, do contrato de arrendamento, nas situações previstas na alínea a) do artigo 1101.º do Código Civil, sem prejuízo do disposto no artigo seguinte."



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA
DIREÇÃO DE SERVIÇOS DE APOIO TÉCNICO E SECRETARIADO
DIVISÃO DE APOIO AO PLENÁRIO

Deve ler-se: “Nos contratos abrangidos pela presente lei e durante a sua vigência, o senhorio só pode opor-se à renovação, ou proceder à denúncia, do contrato de arrendamento, nas situações previstas na alínea a) do artigo 1101.º do Código Civil, sem prejuízo do disposto no artigo 5.º.”

No n.º 2

Sugere-se a simplificação da redação deste preceito:

Onde se lê: “Ficam suspensas as denúncias já efetuadas pelo senhorio, nos termos das alíneas b) e c) do artigo 1101.º do Código Civil, ou a oposição pelo senhorio à renovação, nos casos previstos no artigo 2.º, quando a produção de efeitos dessas comunicações deva ocorrer durante a vigência da presente lei, relativamente aos contratos de arrendamento por esta abrangidos.”

Deve ler-se: “Nos contratos abrangidos pela presente lei, ficam suspensas as denúncias já efetuadas pelo senhorio, nos termos das alíneas b) e c) do artigo 1101.º do Código Civil, ou a oposição à renovação deduzida pelo senhorio, quando a produção de efeitos dessas comunicações deva ocorrer durante a vigência da mesma.”

Artigo 4.º do projeto de decreto

Mais uma vez neste artigo sugere-se a substituição da menção “contratos de arrendamento abrangidos pelo artigo 2.º” por “contratos abrangidos pela presente lei”, uniformizando com a redação do artigo anterior. Assim:

Onde se lê: “No âmbito dos contratos de arrendamento abrangidos pelo artigo 2.º, quando tenha sido promovido procedimento especial de despejo ou a competente ação judicial de despejo com fundamento nas alíneas b) e c) do artigo 1101.º do Código Civil, ou na sequência de oposição pelo senhorio à renovação, o juiz competente, conforme os casos, determina a suspensão da respetiva tramitação no balcão do nacional do arrendamento ou a suspensão da instância.”

Deve ler-se: “No âmbito dos contratos abrangidos pela presente lei, quando tenha sido promovido procedimento especial de despejo ou a competente ação judicial de despejo com fundamento nas alíneas b) e c) do artigo 1101.º do Código Civil, ou na sequência de oposição pelo senhorio à renovação, o juiz competente, conforme os casos, determina a suspensão da respetiva tramitação no balcão nacional do arrendamento ou a suspensão da instância.”



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA
DIREÇÃO DE SERVIÇOS DE APOIO TÉCNICO E SECRETARIADO
DIVISÃO DE APOIO AO PLENÁRIO

Artigo 5.º do projeto de decreto

Chama-se aqui a atenção para o facto de o Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, "Regime jurídico das obras em prédios arrendados", na sua redação atual, incluir já uma seção com um "Regime especial transitório" com regras específicas para a denúncia de contrato com arrendatário com idade igual ou superior a 65 anos ou com deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60% (artigo 25.º¹). Apesar de nesta disposição não haver a exigência de o arrendatário residir no locado há mais de 15 anos, haverá seguramente muitos arrendatários que poderão estar abrangidos pelos dois regimes, não resultando claro, no caso de ter havido indemnização, se podem a ela renunciar nos termos da alínea a) deste artigo. Acresce que a figura da "renúncia à indemnização", no prazo fixado, pode justificar alguma ponderação, por ser suscetível de colocar em causa a segurança jurídica no que diz respeito a situações já ocorridas.

Em qualquer caso, sugere-se a alteração da remissão, dado que não há n.º 2 no artigo 4.º. Consultadas as iniciativas que deram origem a este texto de substituição verifica-se que o Projeto de Lei n.º 854/XIII/3.ª (PS) remetia para o n.º 2 do artigo 3.º, pelo que se sugere alterar a remissão, todavia, ainda assim, não parece resultar com clareza desta norma o prazo para renúncia por parte do arrendatário.

Na alínea a)

Onde se lê: "Quando tenha havido lugar ao pagamento de indemnização ao arrendatário pela não renovação ou pela denúncia do contrato de arrendamento, ou quando tenha sido celebrado contrato envolvendo pagamento dessa indemnização, exceto se o arrendatário comunicar ao senhorio, no prazo previsto no n.º 2 do artigo anterior, a renúncia à referida indemnização, restituindo as quantias que para o efeito tenha recebido."

Deve ler-se: "Quando tenha havido lugar ao pagamento de indemnização ao arrendatário pela não renovação ou pela denúncia do contrato de arrendamento, ou quando tenha sido celebrado contrato envolvendo pagamento dessa indemnização, exceto se o arrendatário comunicar ao senhorio, no prazo previsto no n.º 2 do artigo 3.º, a renúncia à referida indemnização, restituindo as quantias que para o efeito tenha recebido."

Artigo 6.º do projeto de decreto

Sugere-se a fusão dos dois artigos, "Produção de efeitos" e "Entrada em vigor", que passaria a ter a seguinte epígrafe e redação:

¹ N redação conferida pela Lei n.º 43/2017 de 14 de junho



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA
DIREÇÃO DE SERVIÇOS DE APOIO TÉCNICO E SECRETARIADO
DIVISÃO DE APOIO AO FLENÁRIO

Artigo 6.º

Entrada em vigor e produção de efeitos

A presente lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação e produz efeitos até 31 de março de 2019.

À consideração superior,

A assessora parlamentar

(Ana Vargas)

DECRETO N.º /XIII

Regime extraordinário e transitório para proteção de pessoas idosas ou com deficiência que sejam arrendatárias e residam no mesmo locado há mais de 15 anos

A Assembleia da República decreta, nos termos da alínea c) do artigo 161.º da Constituição, o seguinte:

Artigo 1.º

Objeto

A presente lei estabelece um regime extraordinário e transitório para proteção de pessoas idosas ou com deficiência que sejam arrendatárias e residam no mesmo locado há mais de 15 anos, procedendo nestes casos à suspensão temporária dos prazos de oposição à renovação e de denúncia pelos senhorios de contratos de arrendamento.

Artigo 2.º

Âmbito

A presente lei aplica-se aos contratos de arrendamento para habitação cujo arrendatário, à data da sua entrada em vigor da mesma, resida há mais de 15 anos no locado e tenha ou idade igual ou superior a 65 anos ou grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%.

Artigo 3.º

Denúncia ou oposição à renovação do contrato pelo senhorio

1 - Nos contratos abrangidos pela presente lei e durante a sua vigência e prazo estabelecido no artigo 6.º, o senhorio só pode opor-se à renovação, ou proceder à denúncia, do contrato de arrendamento, nas situações previstas na alínea a) do artigo 1101.º do Código Civil, sem prejuízo do disposto no artigo 5.º.

2 - Nos contratos abrangidos pela presente lei, ficam suspensas as denúncias já efetuadas pelo senhorio, nos termos das alíneas b) e c) do artigo 1101.º do Código Civil, ou a oposição à renovação deduzida pelo senhorio, quando a produção de efeitos dessas comunicações deva ocorrer durante a vigência da mesma.

Artigo 4.º

Suspensão de procedimento especial de despejo e de ação de despejo

No âmbito dos contratos abrangidos pela presente lei, quando tenha sido promovido procedimento especial de despejo ou a competente ação judicial de despejo com fundamento nas alíneas b) e c) do artigo 1101.º do Código Civil, ou na sequência de oposição pelo senhorio à renovação, o juiz competente, conforme os casos, determina a suspensão da respetiva tramitação no balcão nacional do arrendamento ou a suspensão da instância.

Artigo 5.º

Exclusão do regime extraordinário e transitório

O disposto nos artigos anteriores não se aplica:

- a) Quando tenha havido lugar ao pagamento de indemnização ao arrendatário pela não renovação ou pela denúncia do contrato de arrendamento, ou quando tenha sido celebrado contrato envolvendo pagamento dessa indemnização, exceto se o arrendatário comunicar ao senhorio, **no prazo previsto no n.º 2 do artigo 3.º artigo 6.º**, a renúncia à referida indemnização, restituindo as quantias que para o efeito tenha recebido;
- b) Quando tenha sido determinada a extinção do contrato de arrendamento por decisão judicial transitada em julgado.

Artigo 6.º

Entrada em vigor e produção de efeitos

A presente lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação e **produz efeitos até 31 de março de 2019.**

Aprovado em 6 de junho de 2018

O PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA,

(Eduardo Ferro Rodrigues)