



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

EXCELENTÍSSIMA SENHORA
PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA
DA REPÚBLICA

Of. 67 /CAOTPL

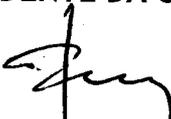
ASSUNTO: Parecer - Projeto de Lei 365/XII/2.^a (BE)

Para os devidos efeitos, tenho a honra de enviar a Vossa Excelência o **PARECER** relativo ao **Projeto de Lei 365/XII-BE** - 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), tendo os **Considerandos** e as **Conclusões** sido **aprovados por unanimidade**, verificando-se a ausência dos GP's do PCP e BE, em reunião desta Comissão Parlamentar realizada em 2013.04.17.

Com os melhores cumprimentos,

Palácio de São Bento, 18.04.13

O VICE-PRESIDENTE DA COMISSÃO,


(Fernando Marques)



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

Parecer

PROJETO DE LEI Nº 365/XII/2ª

Autora: Deputada

Heloísa Apolónia (PEV)

REVOGA A LEI DO NOVO REGIME DE ARRENDAMENTO URBANO
(REVOGAÇÃO DA LEI Nº 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 Nº 6/2006, DE 27 DE FEVEREIRO)



ÍNDICE

I - CONSIDERANDOS

II - OPINIÃO DA DEPUTADA AUTORA DO PARECER

III - PARECER

IV - ANEXOS

I - CONSIDERANDOS

O Projeto de Lei nº 365/XII é da autoria do Grupo Parlamentar do Bloco de Esquerda. Deu entrada na Assembleia da República em 22 de fevereiro de 2013, foi sido admitido por despacho de S. Exa A Presidente da Assembleia da República em 27 de fevereiro e desceu no mesmo dia à Comissão de Assuntos Constitucionais, Direitos Liberdades e Garantias. Esta Comissão, atendendo à matéria em causa, solicitou a reapreciação do despacho de baixa à Comissão e no dia 4 de março foi remetida para a Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local, tendo sido nomeada a relatora em 13 de março de 2013.

Os autores do Projeto de Lei propõem a revogação da Lei nº 31/2012, de 14 de Agosto, que revê o regime jurídico do arrendamento urbano.

O Grupo Parlamentar do Bloco de Esquerda propõe essa revogação com base nos seguintes pressupostos:

- A Lei tem causado um enorme impacto social negativo;
- A Lei constitui um ataque ao direito à habitação;
- É uma Lei desequilibrada, beneficiando os senhorios e desprotege completamente os inquilinos;
- A sua entrada em vigor tem provocado um aumento generalizado do valor das rendas;
- Não houve informação generalizada sobre a aplicação da Lei;
- Na prática, leva a que o valor de uma renda possa ser superior aos rendimentos do inquilino;
- A Lei facilita os despejos, levando milhares de famílias a sujeitar-se ao risco de ficar sem casa.
- A lei prevê um prazo de transição de 5 anos (e não de 15 anos como constava do programa do Governo), para inquilinos com mais de 65 anos ou com certo grau de deficiência e depois desse prazo ficam totalmente desprotegidos.
- A Lei proporciona que pessoas que ficam sem rendimentos, por exemplo devido a desemprego, possam perder a casa.
- A lei atinge também o pequeno comércio, levando à insustentabilidade de muitas casas comerciais.



- Há casos de aumento das rendas que atingem os 600%.

Entendem os autores do Projeto de Lei que, face a esta realidade, só há um caminho possível: o da revogação da Lei nº 31/2012.

Sobre a mesma matéria foi primeiramente apresentado pelo Grupo Parlamentar do Partido Comunista Português o Projeto de Lei nº 348/XII/2ª, o qual revoga a Lei nº 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 nº 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua versão originária, bem como a correção extraordinária das rendas previstas na Lei nº 46/85, de 20 de setembro. Este Projeto de Lei do PCP foi já apreciado e votado em plenário da Assembleia da República, tendo sido rejeitado com os votos contra do PSD e CDS.

II - OPINIÃO DA DEPUTADA AUTORA DO PARECER

A relatora defende intransigentemente a revogação da Lei nº 31/2012. É uma Lei socialmente delapidadora e tem como consequência prática a facilitação do despejo de inquilinos com insuficientes recursos económicos. A relatora considera inacreditável a insensibilidade que o Governo tem manifestado relativamente à aplicação concreta da Lei referida, quando o país se confronta com a desinformação de um largo número de inquilinos, designadamente os mais idosos, que desconhecem o prazo de resposta às notificações dos senhorios, tendo como consequência direta a perda da habitação por incapacidade de pagamento de rendas de valor muito elevado, sendo que, face ao anúncio de um eventual subsídio de renda, nunca concretizado e absolutamente desconhecido nos seus contornos, o Governo parece caminhar sereno sobre tamanhas atrocidades sociais!

III - PARECER

1. O Projeto de Lei nº 365/XII cumpre os requisitos constitucionais e regimentais exigidos.
2. O Projeto de Lei em apreciação cumpre a Lei formulário (Lei nº 74/98, de 11 de novembro, alterada e republicada pela Lei nº 42/2007, de 24 de agosto).
3. O Projeto de Lei nº 365/XII encontra-se em condições de ser apreciado, na generalidade, em plenário.

IV - ANEXOS

Nota técnica.

Palácio de S. Bento, 11 de abril de 2013

A Deputada Relatora



Heloísa Apolónia

O Presidente da Comissão,



António Ramos Preto

Projeto de Lei n.º 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) (BE).

Data de admissão: 27 de Fevereiro de 2013

Comissão de 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 BE visa adotar medidas *“...que salvaguardam os direitos dos arrendatários titulares de contratos habitacionais celebrados antes da vigência do regime de arrendamento urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, e de contratos não habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro – primeira alteração à 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...”*

Consideram os Proponentes que a 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 *“...tem causado um enorme impacto social negativo e constitui um ataque ao direito à habitação.”*

Sustentam igualmente, *“...A lei é desequilibrada a favor dos senhorios e a sua entrada em vigor tem provocado um aumento generalizado do valor das rendas, em muitos casos mesmo acima dos limites fixados, pois desprotege completamente os inquilinos ao permitir que a ausência de resposta à primeira notificação do aumento signifique a sua aceitação. A esta situação junta-se a mais completa falta de informação sobre a sua aplicação....”*

Consideram que, *“...esta lei não protege os cidadãos, cidadãs e famílias com carência económica...”,* bem como, *“...Ignora mesmo o próprio programa de Governo PSD/CDS-PP onde constava um prazo de transição de 15 anos. E adiantam, em defesa da presente iniciativa, que: “...O prazo estipulado na lei é de cinco anos para os inquilinos com mais de 65 anos ou com deficiência que determine incapacidade de 60%. Este prazo apenas significa que o inquilino não é despejado aos 65 anos, mas é aos 70, não é aos 80, mas será aos 85 anos. E nos casos de despejo por dificuldade de pagamento da renda, o prazo de deferimento do despejo é de cinco meses, período no qual a Segurança Social assume o pagamento da renda....”*

Concluem, em síntese, realçando que a Lei vigente é *“...desequilibrada e injusta”* e que num futuro próximo servirá *“..., em todas as dimensões, os interesses dos Fundos Imobiliários que cobiçam os centros históricos das cidades...”*

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

- **Conformidade com os requisitos formais, constitucionais e regimentais**

Esta iniciativa legislativa é apresentada por oito Deputados do grupo parlamentar do Bloco de Esquerda (BE), nos termos da alínea b) do artigo 156.º e do n.º 1 do artigo 167.º da Constituição, e da alínea b) do n.º 1 do artigo 4.º e do artigo 118.º do Regimento.

Toma a forma de projeto de lei, nos termos do n.º 1 do artigo 119.º do Regimento, mostra-se redigida sob a forma de artigos, tem uma designação que traduz sinteticamente o seu objeto principal e é precedida de uma breve exposição de motivos, cumprindo assim os requisitos formais dos projetos de lei previstos no n.º 1 do artigo 124.º do Regimento. Não infringe a Constituição ou os princípios nela consignados e define concretamente o sentido das modificações a introduzir na ordem legislativa, respeitando, também, os limites que condicionam a admissão das iniciativas previsto no n.º 1 do artigo 120.º do Regimento.

O projeto de lei em causa, apresentado a 22 de fevereiro de 2013, foi admitido em 27 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. A relatora do parecer é a Deputada Heloísa Apolónia (PEV).

- **Verificação do cumprimento da lei formulário**

A Lei n.º 74/98, de 11 de novembro, alterada e republicada pela Lei n.º 42/2007, de 24 de agosto, adiante designada como lei formulário, prevê um conjunto de normas sobre a publicação, a identificação e o formulário dos diplomas que são relevantes em caso de aprovação das iniciativas legislativas e que importa ter presentes no decurso da especialidade em Comissão, mormente, no momento da redação final.

O projeto de lei em causa tem um título que traduz o seu objeto, em conformidade com o disposto no n.º 2 do artigo 7.º da lei formulário.

Pretende revogar a 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.

A entrada em vigor da iniciativa, em caso de aprovação, "*no dia seguinte à sua publicação*", está em conformidade com o previsto no n.º 1 do artigo 2.º da lei formulário, que prevê que os atos legislativos "*entram em vigor no dia nele fixado, não podendo, em caso algum, o início da vigência verificar-se no próprio dia da publicação*".

III. Enquadramento legal e doutrinário e antecedentes

• Enquadramento legal nacional e antecedentes

Os autores da presente iniciativa legislativa consideram a 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, '(...) *uma lei desequilibrada a favor dos senhorios e a sua entrada em vigor tem provocado um aumento generalizado do valor das rendas, em muitos casos mesmo acima dos limites fixados, pois desprotege completamente os inquilinos ao permitir que a ausência de resposta à primeira notificação do aumento signifique a sua aceitação. A esta situação junta-se a mais completa falta de informação sobre a sua aplicação.*

A lei não protege os cidadãos, cidadãs e famílias com carência económica. Ignora mesmo o próprio programa de Governo PSD/CDS-PP onde constava um prazo de transição de 15 anos. O prazo estipulado na lei é de cinco anos para os inquilinos com mais de 65 anos ou com deficiência que determine incapacidade de 60% (...).

Propõem, por isso a revogação da Lei.

Refira-se que uma das medidas constantes do XIX Governo Constitucional, a nível do arrendamento urbano consiste:

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 vincultístico, 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.

A Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto encontra-se regulamentada pelos seguintes diplomas:

Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado, e que revoga os Decretos-Leis n.ºs 156/2006, de 8 de agosto, e 161/2006, de 8 de agosto;

Decreto-Lei n.º 266-C/2012, de 31 de dezembro procede à adaptação à 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;

Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de janeiro procede à instalação e à definição das regras do funcionamento do Balcão Nacional do Arrendamento e do procedimento especial de despejo;

Portaria n.º 9/2013, de 10 de janeiro regulamenta vários aspetos do procedimento especial de despejo e procede ainda à regulamentação do regime de designação e de intervenção de agente de execução, notário ou oficial de justiça no despejo que, nos termos previstos no n.º 5 do artigo 14.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, ocorre durante a ação de despejo que é tramitada exclusivamente no tribunal

e

Portaria n.º 7/2013, de janeiro determina a composição do mapa de pessoal do Balcão Nacional do Arrendamento.

O Governo, nos termos do Despacho n.º 3050/2013, de 26 de fevereiro, entendeu oportuno e adequado, decorridos cerca de três meses da entrada em vigor da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, criar uma comissão de monitorização da reforma do arrendamento urbano operada por aquela Lei que, beneficiando da natureza multidisciplinar da sua composição, proceda a uma análise circunstanciada da execução da referida reforma nos seus diversos níveis de intervenção, reunindo elementos quantitativos e qualitativos da execução da reforma, observando em que medida os seus objetivos estão a ser cumpridos e identificando as eventuais dificuldades ou carências da sua execução.

A Comissão de Monitorização da Reforma do Arrendamento Urbano tem por missão proceder a uma análise circunstanciada da execução da reforma do regime jurídico do arrendamento urbano operada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, retificada pela Declaração de Retificação n.º 59 -A/2012, de 12 de outubro, nos seus diversos níveis de intervenção, devendo para o efeito, designadamente:

- Reunir elementos quantitativos e qualitativos da execução da reforma;
- Observar em que medida os objetivos da reforma estão a ser cumpridos;
- e
- Identificar as eventuais dificuldades ou carências da execução da reforma.

O projeto de lei em análise, na prossecução dos seus objetivos propõe, também, a revogação dos seguintes diplomas:

Decreto-Lei n.º 266-C/2012, de 31 de dezembro procede à adaptação à 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

e

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

Mencionamos que o Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto que aprova os regimes de determinação do rendimento anual bruto corrigido e a atribuição do subsídio de renda, foi retificado pela Declaração de Retificação n.º 67/2006, de 3 de outubro, modificado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 266-C/2012, de 31 de dezembro. E o Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de agosto que aprova os elementos do contrato de arrendamento e os requisitos a que obedece a sua celebração, foi alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 266-C/2012, de 31 de dezembro.

Recordamos que a Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto teve origem na apreciação da Proposta de Lei n.º 38/XII/1ª 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 e do Projeto de Lei n.º 144/XII/1ª, da iniciativa do PS, aprova medidas para incentivar o crescimento económico nas áreas da reabilitação urbana e do mercado de arrendamento. O texto final da Comissão foi aprovado, na reunião plenária de 26 de janeiro de 2012, com votos a favor do PSD e CDS-PP e contra do PS, PCP, BE e PEV.

Sobre o assunto foram apresentadas as seguintes iniciativas legislativas:

O Projeto de Lei n.º 170/XII/1ª da iniciativa do BE, altera o regime de arrendamento urbano e cria um regime especial de mobilização de fogos devolutos, tendo sido rejeitado em votação na generalidade, na

reunião plenária de 17 de fevereiro de 2012, com votos contra do PSD, PS e CDS-PP e a favor do PCP; BE e PEV;

O Projeto de Lei 348/XII/2ª, da iniciativa do 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: Foi rejeitado em votação na generalidade, na reunião plenária de 17 de fevereiro de 2012, com votos contra do PSD, CDS-PP a favor do PS, PCP, BE, PEV e 1 abstenção do PS.

e

O Projeto de Lei 367/XII/2ª, da iniciativa do PS, adota medidas que salvaguardam os direitos dos arrendatários titulares de contratos habitacionais celebrados antes da vigência do regime de arrendamento urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, e de contratos não habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro - primeira alteração à 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. Baixou à comissão distribuição inicial generalidade em 6 de março de 2013.

- **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 internacional

Países europeus

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

ESPANHA

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 Ley 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 na 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 contactual 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 supramencionados, 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**

Da pesquisa efetuada à base de dados do processo legislativo e atividade parlamentar, verificou-se que se encontra pendente a seguinte iniciativa sobre matéria conexa:

- Projeto de Lei n.º 367/XII/2.ª (PS) -Adota medidas que salvaguardam os direitos dos arrendatários titulares de contratos habitacionais celebrados antes da vigência do regime de arrendamento, aprovado pelo Decreto – Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, e de contratos não habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do Decreto – Lei n.º 257/95, de 30 de setembro (primeira alteração à Lei n.º 31/2012, de

Projeto de Lei n.º 365/XII (2.ª)

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

14 de agosto, que procede á 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).

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

Em face dos elementos disponíveis, não é possível avaliar eventuais encargos da aprovação da presente iniciativa e da sua consequente aplicação.