



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

EXCELENTÍSSIMA SENHORA  
PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA  
DA REPÚBLICA

Of. 171/CAOTPL

**ASSUNTO:** *Parecer - Proposta de Lei 38/XII/1.ª (GOV)*

Para os devidos efeitos, tenho a honra de enviar a Vossa Excelência o **PARECER** relativo à *Proposta de Lei 38/XII/1ª (GOV) - 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 BE e PEV, em reunião desta Comissão Parlamentar realizada em 2012.02.14.

Com os melhores cumprimentos,

Palácio de São Bento, 15.02.12

O PRESIDENTE DA COMISSÃO,

  
(Ramos Preto)



Comissão do Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

---

**Parecer**

**Proposta de Lei n.º 38/XII/1ª (GOV)**

**Autor:** Deputado  
António Leitão Amaro  
(PSD)

---

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.



Comissão do Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

---

## **ÍNDICE**

**PARTE I - CONSIDERANDOS**

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

**PARTE III - CONCLUSÕES**

**PARTE IV- ANEXOS**

## PARTE I - CONSIDERANDOS

### 1 – Introdução

O Governo tomou a iniciativa de apresentar à Assembleia da República a Proposta de Lei n.º 38/XII/1ª, 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 iniciativa é apresentada pelo Governo, nos termos da alínea d) do artigo 197.º da Constituição e do 118.º do Regimento, que consubstanciam o poder de iniciativa da lei.

A Proposta de Lei em causa, apresentada a 30 de Dezembro de 2011, foi admitida em 3 de Janeiro de 2012 e baixou por determinação de Sua Excelência a Presidente da Assembleia da República, às Comissões de Assuntos Constitucionais, Direitos, Liberdades e Garantias, de Economia e Obras Públicas e do Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local, sendo esta última a comissão competente, para apreciação e emissão do respectivo parecer.

A Proposta de Lei inclui exposição de motivos, obedece aos requisitos formais respeitantes às iniciativas, em geral e às propostas de lei, em particular.

Aguarda-se ainda a receção dos anexos I e II, previstos nas alíneas a) e b) do artigo 12.º do articulado, relativos à republicação do capítulo IV do título II do livro II do Código Civil e do capítulo II do título I e o título II da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro.

Tendo em conta que a presente iniciativa legislativa pretende alterar a Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, e nos termos do n.º 1 do artigo 6.º da Lei Formulário, em sede de redação final deverá ser introduzida a seguinte designação: *“Revê o regime jurídico do arrendamento urbano alterando o Código Civil, o Código de Processo Civil, e procede à 1.ª alteração à Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro”*.

### 2 – Objecto, Conteúdo e Motivação

O Governo visa com esta proposta de lei proceder à alteração da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que estabelece o regime jurídico do arrendamento urbano, ao Código Civil e ao Código de Processo Civil.

A apresentação da *“presente proposta de lei concretiza as medidas vertidas nas alíneas i) a iv) do ponto 6.1. e nas alíneas ii) e iii) do ponto 6.2. do Memorando de Entendimento celebrado entre Portugal e a Comissão Europeia, o Banco Central Europeu e o Fundo Monetário Internacional, bem como na parte III, relativa às «Finanças Públicas e Crescimento», do*

Comissão do Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

*Programa do XIX Governo Constitucional, que prevêem a preparação de legislação em matéria de arrendamento urbano”.*

Enquadrando-se no “contexto abrangente dos objectivos da reforma, o mercado de arrendamento, bem como a reabilitação urbana, constituem domínios estratégicos e essenciais, cuja estreita conexão se afigura indiscutível e que, por isso, reclamam um tratamento integrado. Em decorrência, a presente iniciativa legislativa articula-se ainda com a aprovação, pelo Governo, no passado mês de Setembro, da Proposta de Lei n.º 24/XII, que consagra medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana”.

O Governo pretende “...criar um verdadeiro mercado de arrendamento, que, em conjunto com o impulso à reabilitação urbana, possa oferecer aos portugueses soluções de habitação mais ajustadas às suas necessidades, menos consumidoras dos seus recursos – e, por isso, também promotoras da poupança – e que fomentem a sua mobilidade, permitindo-lhes mais facilmente encontrar emprego”.

A iniciativa apresentada salienta também “os dados provisórios dos Censos 2011 dão conta de que existem cerca de 12,5% de alojamentos vagos em Portugal, o que revela que existe uma margem de crescimento para o mercado de arrendamento”.

Assim, no articulado da proposta de lei são propostas alterações a várias normas do Código Civil e de Código de Processo Civil, da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro e do artigo 38.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI). E no prazo de 90 dias, o Governo deve adaptar os princípios consagrados na proposta de lei ao disposto no Decreto - Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto, no Decreto - Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, retificado pela Declaração de Retificação n.º 68/2006, de 3 de outubro e alterado pelo Decreto - Lei n.º 306/2009, de 23 de outubro, no Decreto - Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto, retificado pela Declaração de Retificação n.º 67/2006, de 3 de outubro e nos Decretos - Leis n.º 160/2006 e n.º 161/2006, de 8 de agosto, respetivamente.

### **3 - Iniciativas pendentes sobre a mesma matéria**

A pesquisa efetuada à base de dados da actividade parlamentar e do processo legislativo (PLC) verificou-se que, neste momento, estão pendentes as seguintes iniciativas versando sobre idêntica matéria:

**Proposta de Lei n.º 47/XII/1ª (Governo)** - Procede à terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados;

**Projeto de Lei n.º 144/XII/1ª (PS)** - Aprova medidas para incentivar o crescimento económico nas áreas da reabilitação urbana e do mercado de arrendamento;

Comissão do Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

**Petição n.º 48/XII/1.ª** - "Pedido de legislação ao regime de arrendamento urbano, conforme acordado com a troica".

#### **4 - Consultas obrigatórias e/ou facultativas**

Nos termos legais previstos, foram já solicitados pareceres aos Governos e Assembleias Legislativas das Regiões Autónomas, pelo **Gabinete de SE a Presidente da Assembleia da República**.

Adicionalmente foi enviado pelo Governo o parecer da Comissão Nacional de Proteção de Dados.

No âmbito dos trabalhos da Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local foi aprovada, no início do mês Janeiro, uma proposta para a realização de um conjunto de audições, visando a obtenção de um amplo conjunto de informações, opiniões e contributos sobre a reabilitação urbana e arrendamento que possam contribuir para a apreciação da **Proposta de Lei nº 24/XII-GOV** "Procede à alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e ao Código Civil" e da **Proposta de Lei nº 38/XII-GOV** "- 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 saber:

ANMP - Associação Nacional dos Municípios Portugueses; PORTOVIVO, SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, SA; Lisboa Ocidental SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana, E.E.M; IGESPAR – Instituto de Gestão do Património Arquitetónico e Arqueológico; GECORPA - Grémio das Empresas de Conservação e Restauro do Património Arquitetónico; ICOMOS - Comissão Nacional Portuguesa do Conselho Internacional dos Monumentos e dos Sítios; FENACHE – Federação Nacional de Cooperativas de Habitação Económica; ANP - Associação Nacional de Proprietários; ALP – Associação Lisbonense de Proprietários; AIL – Associação de Inquilinos Lisbonense; Associação de Inquilinos do Norte de Portugal; ICVM - Instituto de Vilas e Cidades com Mobilidade; Ad Urbem - Associação para o Desenvolvimento do Direito do Urbanismo e da Construção; APROURB - Associação Profissional dos Urbanistas Portugueses; Ordem dos Arquitetos; Ordem dos Engenheiros; CPCI - Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário; APEMIP – Associação dos Profissionais e Empresas de mediação Imobiliária de Portugal; APPII – Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários; Ordem dos Engenheiros Técnicos; Sociedade Portuguesa de Engenharia Sísmica; IHRU - Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana.

No decurso do processo legislativo, entende-se que adicionalmente, deveriam ainda ser ouvidas as seguintes entidades:



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Comissão do Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

Ordem dos Notários; Conselho Superior da Magistratura; Conselho Superior do Ministério Público; Conselho Superior dos Tribunais Administrativos e Fiscais; Ordem dos Advogados; Câmara dos Solicitadores; Associação Portuguesa dos Administradores Judiciais; Associação Sindical dos Juizes Portugueses; Sindicato dos Magistrados do Ministério Público; Conselho dos Oficiais de Justiça; Associação dos Oficiais de Justiça; Sindicato dos Funcionários Judiciais; Sindicato dos Oficiais de Justiça.

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

O signatário do presente parecer exime-se, nesta sede, de manifestar a sua opinião política sobre a iniciativa em apreço, a qual é, de resto, de "elaboração facultativa" nos termos do n.º 3 do artigo 137.º do Regimento da Assembleia da República, reservando o seu grupo parlamentar a sua posição para o debate em Plenário.

**PARTE III – CONCLUSÕES**

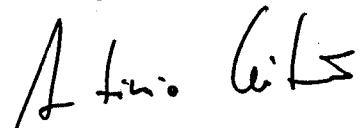
1. O Governo apresentou à Assembleia da República a Proposta de Lei n.º 38/XII/1ª que visa alterar a Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que estabelece o regime jurídico do arrendamento urbano, o Código Civil e o Código de Processo Civil.
2. A Comissão do Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local é do parecer que a Proposta de Lei n.º 38/XII/1ª, apresentada pelo Governo reúne os requisitos constitucionais, legais e regimentais para ser agendado para apreciação pelo Plenário da Assembleia da República, reservando os grupos parlamentares as suas posições e decorrente sentido de voto para o debate.

**PARTE IV- ANEXOS**

Nota técnica elaborada ao abrigo do disposto do artigo 131º do Regimento da Assembleia da República.

Palácio de S. Bento, 10 de Fevereiro de 2012

O Deputado autor do Parecer,

  
(António Leitão Amaro)

O Presidente da Comissão,

  
(Ramos Preto)

## **Proposta de Lei n.º 38/XII/1.ª (Gov)**

**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.**

**Data de Admissibilidade:** 3 de Janeiro de 2012

**Comissão de Assuntos Constitucionais, Direitos, Liberdades e Garantias (1.ª)**

**Comissão de Economia e Obras Públicas (6.ª)**

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

**Foi considerado a 11.ª como Comissão competente**

### **Índice**

I.	Análise sucinta dos factos e situações.....	2
II.	Apreciação da conformidade dos requisitos formais, constitucionais e regimentais e do cumprimento da lei formulário.....	2
III.	Enquadramento legal e doutrinário e antecedentes.....	3
IV.	Iniciativas Legislativas pendentes sobre a mesma matéria.....	15
V.	Pareceres/contributos enviados pelo Governo.....	15

*Elaborada por: Fernando Vasco, ( DAC), Luís Martins DAPLEN), Lisete Gravito e Leonor Calvão Borges ( DILP) e Luís Filipe Silva( BIB)*

*Data 16 de Janeiro de 2012*



## **I. Análise sucinta dos factos e situações**

O Governo apresenta à Assembleia da República a presente proposta de Lei que visa reformar o regime do arrendamento urbano através da: "(i) alteração ao regime substantivo, vertido no Código Civil; (ii) revisão do sistema de transição dos contratos antigos para o novo regime; (iii) agilização do procedimento de despejo; e (iv) melhoria do enquadramento fiscal.

Solicita, ainda o Governo, através da presente iniciativa legislativa, que a Assembleia da República lhe conceda autorização legislativa para "...adequar à presente lei, os seguintes diplomas:

- a) Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto, que aprova o regime de determinação e verificação do coeficiente de conservação;
- b) Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de Agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 306/2009, de 23 de Outubro, que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados;
- c) 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;
- d) 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;
- e) Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de Agosto, que aprova e regula as comissões arbitrais municipais.

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

### **• Conformidade com os requisitos formais, constitucionais e regimentais**

A presente iniciativa legislativa 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.*" é apresentada pelo Governo, no âmbito do poder de iniciativa da lei, em conformidade com o disposto no n.º 1 do artigo 167.º (*Iniciativa de lei e referendo*) e alínea d) do n.º 1 do artigo 197.º (*Competência política*) da Constituição da República Portuguesa e no artigo 118.º (*Poder de iniciativa*) do Regimento da Assembleia da República.

Foram observados os requisitos formais respeitantes às iniciativas em geral e às propostas de lei, em particular, previstos no artigo 119.º (*Formas de iniciativa*), n.º 2 do artigo 123.º (*Exercício da iniciativa*), nas alíneas a), b) e c) do n.º 1 e n.º 2 do artigo 124.º (*Requisitos formais dos projetos e propostas de lei*) do Regimento.

Porém, apesar da iniciativa legislativa vir acompanhada do parecer da Comissão Nacional de Proteção de Dados, constata-se que a mesma não vem acompanhada dos anexos I e II, previstos nas alíneas a) e b) do artigo 12.º do articulado, relativos à republicação do capítulo IV do título II do livro II do Código Civil e do capítulo II do título I e o título II da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, nem de quaisquer estudos ou documentos que a tenham fundamentado, não obedecendo assim ao requisito formal constante do n.º 3 do artigo 124.º (*Requisitos formais dos projetos e propostas de lei*) do Regimento.

- **Verificação do cumprimento da lei formulário**

A iniciativa apresenta uma exposição de motivos, obedece ao formulário correspondente a uma proposta de lei do Governo e contém após o articulado, sucessivamente, a data de aprovação em Conselho de Ministros e a assinatura do Primeiro – Ministro, do Ministro dos Assuntos Parlamentares, de acordo com os n.ºs 1 e 2 do artigo 13.º da Lei n.º 74/98, de 11 de Novembro, sobre a *publicação, a identificação e o formulário dos diplomas*, alterada e republicada pela Lei n.º 42/2007, de 24 de Agosto. Caso seja aprovada, esta iniciativa legislativa, revestindo a forma de lei, será publicada na 1.ª Série do Diário da República, nos termos da *alínea c) do n.º 2 do artigo 3.º, da Lei n.º 74/98*), entrando em vigor em noventa dias após a sua publicação conforme o n.º 1 do artigo 13.º do seu articulado, sendo que, em conformidade com o n.º 2 deste mesmo artigo, os artigos 30.º a 36.º e 50.º a 54.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, na redação conferida pela presente lei, entram em vigor no dia 1 de Janeiro de 2013. (*ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 2.º, da Lei n.º 74/98*).

Considerando que a presente iniciativa legislativa pretende alterar a *Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro*”, e nos termos do n.º 1 do artigo 6.º da *Lei Formulário*, sugere-se que em sede de redação final seja introduzida a seguinte designação: *“Revê o regime jurídico do arrendamento urbano alterando o Código Civil, o Código de Processo Civil, e procede à 1.ª alteração à Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro”*.

### **III. Enquadramento legal e doutrinário e antecedentes**

---

Para melhor acompanhamento da evolução do arrendamento urbano em Portugal, o preâmbulo do Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, que aprovou o Regime de Arrendamento Urbano (RAU), apresenta a sua evolução legislativa desde as regras presentes no Código Civil de Seabra de 1867, passando pela Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro até ao texto elaborado em 1990, no contexto da preparação deste decreto-lei.

---

Proposta de Lei n.º 38 /XII (1.ª)

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

O Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU) aprovado pela Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro revoga o RAU, aprovado pelo Decreto-Lei nº 321-B/90, de 15 de Outubro, com todas as alterações subsequentes, salvo nas matérias a que se referem os artigos 26º e 28º da presente lei. As remissões legais ou contratuais para o RAU consideram-se feitas para os lugares equivalentes do NRAU, com as adaptações necessárias. Até à publicação de novos regimes, mantêm-se em vigor os regimes da renda condicionada e da renda apoiada, previstos nos artigos 77.º e seguintes do RAU.

Com a presente proposta de lei, o Governo procede à concretização das reformas consagradas no capítulo, respeitante ao *mercado de arrendamento* e no capítulo III, relativo às *finanças públicas e crescimento* do Programa do XIX Governo Constitucional, e das medidas vertidas nas *alíneas i) a iv) do ponto 6.1 e nas alíneas ii) e iii) do ponto 6.2 do Memorando de Entendimento celebrado entre Portugal e a Comissão Europeia, o banco Central Europeu e o Fundo Monetário Internacional*, que preveem a preparação de legislação em matéria de arrendamento urbano.

No Programa do XIX Governo Constitucional, na parte respeitante ao mercado de arrendamento, pode ler-se o seguinte:

*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 vincuístico, 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.

Destacam-se também as medidas vertidas nas alíneas i) a iv) do ponto 6.1 e nas alíneas ii) e iii) do ponto 6.2 do Memorando de Entendimento celebrado entre Portugal e a Comissão Europeia, o Banco Central Europeu e o Fundo Monetário Internacional:

#### 6. Mercado da habitação

##### Objetivos

Melhorar o acesso das famílias à habitação; promover a mobilidade laboral; melhorar a qualidade das habitações e aproveitar melhor as casas de habitação já existentes; reduzir os incentivos ao endividamento das famílias.

##### Mercado de arrendamento

6.1. O Governo apresentará medidas para alterar a nova Lei do Arrendamento Urbano, a Lei n.º 6/2006, a fim de garantir obrigações e direitos equilibrados de senhorios e inquilinos, tendo em conta os grupos mais vulneráveis. [T3-2011] Este plano conduzirá a uma proposta de legislação a ser apresentada à Assembleia da República até ao T4-2011. Em particular, o plano de reforma introduzirá medidas destinadas a: i) ampliar as condições ao abrigo das quais pode ser efetuada a renegociação de arrendamentos habitacionais sem prazo, incluindo a limitação da possibilidade de transmissão do contrato para familiares em primeiro grau; ii) introduzir um enquadramento para aumentar o acesso das famílias à habitação, eliminando gradualmente os mecanismos de controlo de rendas, tendo em conta os grupos mais vulneráveis; iii) reduzir o pré-aviso de rescisão de arrendamento para os senhorios; iv) prever um procedimento de despejo extrajudicial por violação de contrato, com o objetivo de encurtar o prazo de despejo para três meses; e v) reforçar a utilização dos processos extrajudiciais existentes para ações de partilha de imóveis herdados.

##### Procedimentos administrativos em matéria de reabilitação

6.2. O Governo adotará legislação para simplificar os procedimentos administrativos em matéria de reabilitação. [T3-2011] Em particular, as medidas específicas irão: i) simplificar os procedimentos para obras de reabilitação, requisitos de segurança, licenças de utilização e formalidades para inovações que beneficiem e aumentem a qualidade e o valor do edifício (tais como medidas de poupança de energia). A maioria dos proprietários das frações de um imóvel será definida como representando a

Proposta de Lei n.º 38 /XII (1.ª)

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

*maior parte do valor total do edifício; ii) simplificar as regras para o realojamento temporário de inquilinos de um edifício sujeito a obras de reabilitação tendo em consideração as necessidades dos inquilinos e o respeito pelas suas condições de vida; iii) conceder aos senhorios a possibilidade de pôr termo ao contrato de arrendamento devido a obras de renovação significativas (afetando a estrutura e a estabilidade do edifício), com um pré-aviso máximo de 6 meses; iv) normalizar as regras que determinam o nível do estado de conservação do imóvel e as condições para a demolição de edifícios em ruínas.*

Na prossecução dos objetivos da reforma do mercado do arrendamento urbano, o disposto na presente proposta de lei deve ser coordenado com as reformas que o Governo apresenta na Proposta de Lei n.º 24/XII/1ª no sentido de adotar medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.

Por outro lado, o Instituto Nacional de Estatística (INE), com a publicação dos resultados provisórios dos Censos 2011, coloca à disposição dos utilizadores um conjunto de informação censitária, para o conhecimento do parque habitacional e como instrumento de ajuda para a adoção de reformas neste sector.

Por último, cabe referir que a iniciativa legislativa em apreço, com vista à aprovação das medidas apresentadas, no âmbito da dinamização do mercado de arrendamento, procede à modificação de várias normas do Código Civil e de Código de Processo Civil, (versão atualizada), da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro (versão atualizada) e do artigo 38.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) (versão atualizada). E no prazo de 90 dias, o Governo deve adaptar os princípios consagrados na proposta de lei ao disposto no Decreto - Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto, no Decreto - Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, retificado pela Declaração de Retificação n.º 68/2006, de 3 de outubro e alterado pelo Decreto - Lei n.º 306/2009, de 23 de outubro, no Decreto - Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto, retificado pela Declaração de Retificação n.º 67/2006, de 3 de outubro e nos Decretos - Leis n.º 160/2006 e n.º 161/2006, de 8 de agosto, respetivamente.

## **Enquadramento doutrinário/bibliográfico**

### **Bibliografia específica**

---

**Proposta de Lei n.º 38 /XII (1.ª)**

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

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.

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. Todos os juristas 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 arrendaticia. 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

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 rever 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

---

Proposta de Lei n.º 38 /XII (1.ª)

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



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 do tema no plano da União Europeia**

### **Enquadramento internacional**

#### **Países europeus**

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

## ESPAÑA

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 contrato 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 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 para adquirir a posição de arrendatário por transmissão. O prazo de renovação fica limitado ao termo do prazo contractual 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 requisitos do contrato de arrendamento, dos quais destacamos a forma escrita, 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 supra mencionados, 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).

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**

---

Efectuada uma pesquisa à base de dados do processo legislativo e da atividade parlamentar, verificou-se a existência da seguinte Petição:

Petição n.º 48/XII/1.<sup>a</sup> – “*Solicita que seja alterado o regime do arrendamento urbano, nos termos constantes do memorando de entendimento com a troika.*”

#### **V. Pareceres/contributos enviados pelo Governo**

---

- **Pareceres / contributos enviados pelo Governo:**

Foi enviado pelo Governo o parecer da seguinte entidade: Comissão Nacional de Proteção de Dados