ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

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

EXCELENTÍSSIMA SENHORA
PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA
DA REPÚBLICA

Of. 58 /CAOTPL

ASSUNTO: *Parecer - Projeto de Lei 367/XII/1.ª (PS)*

Para os devidos efeitos, tenho a honra de enviar a Vossa Excelência o **PARECER** relativo ao ***Projeto de Lei 367/XII-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, tendo os **Considerandos** e as **Conclusões** sido **aprovados** por **unanimidade,** verificando-se a ausência dos GP do BE e PEV, em reunião desta Comissão Parlamentar realizada em 2013.03.26.

Com os melhores cumprimentos,

Palácio de São Bento, 26.03.13

O VICE-PRESIDENTE DA COMISSÃO,

(Fernando Marques)

ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Comissão do Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

Parecer

Projeto de Lei n.º 367/XII/2ª

Autor: Deputada
Emília Santos (PSD)

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

ÍNDICE

PARTE I – CONSIDERANDOS

PARTE II – OPINIÃO DO DEPUTADO AUTOR DO PARECER

PARTE III – CONCLUSÕES

PARTE IV - ANEXOS

PARTE I - CONSIDERANDOS

1 – Introdução

O Grupo Parlamentar do Partido Socialista tomou a iniciativa de apresentar à Assembleia da República o Projeto de Lei n.º 367/XII/2ª (*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*).

Esta apresentação foi efectuada nos termos do disposto no artigo 167º da Constituição da República Portuguesa e do artigo 118º do Regimento da Assembleia da República em vigor à data, reunindo os requisitos formais previstos nos artigos 123º e 124º desse mesmo Regimento.

O projeto de lei em causa foi admitido em 6 de março 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, sendo esta a comissão competente, para apreciação e emissão do respectivo parecer.

O Projeto de Lei inclui exposição de motivos, obedece aos requisitos formais respeitantes às iniciativas, em geral e aos projetos de lei, em particular.

2 – Objeto, Conteúdo e Motivação

O Grupo Parlamentar do Partido Socialista visa com este projeto de lei adotar medidas que salvaguardem 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.

O Grupo Parlamentar do Partido Socialista considera que a "*Com a entrada em funcionamento daquele Balcão, a Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, passou a poder operar sem quaisquer restrições, assumindo especial relevância, neste particular, tudo o que tange aos contratos de arrendamento para habitação celebrados antes da entrada em vigor do Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, bem como aos contratos para fins não habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro, pelo universo dos arrendatários envolvidos.*"

Segundo os proponentes, apesar estar definido "*... um período de transição para este tipo de contratos, a Lei remeteu, para diploma próprio, os termos e as condições da resposta social a que tais arrendatários – idosos, cidadãos portadores de deficiência com grau de incapacidade superior a 60% ou todos aqueles que se encontrem em situação de carência económica – poderão ter direito findo o período transitório de cinco anos.*"

A iniciativa agora apresentada salienta ainda que "... *em nenhuma das versões do Memorando de Assistência Financeira se encontra previsto o compromisso de alterar o horizonte temporal de quinze anos, resultando a redução do período de transição da vontade expressa do Governo, esquecendo este de cuidar que a situação social e económica do país se alterou substancialmente desde que as iniciativas legislativas que estiveram na origem da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, deram entrada na Assembleia da República – não só pelo quadro europeu e mundial, mas, especialmente, pelas medidas que concorrem para o esforço de consolidação orçamental, constantes do Orçamento do Estado para 2013, e que vieram agravar, ainda mais, as condições de vida dos cidadãos, sobretudo aqueles de menores rendimentos, pensionistas e reformados.*"

O projeto de lei ora analisado destaca três alterações fundamentais à Lei n.º 31/20012, de 14 de agosto, para além incluir o estado de conservação do imóvel na determinação do valor do locado, a saber:

- "*... é alargado o prazo de resposta dos arrendatários à iniciativa do senhorio, de trinta para noventa dias*";
- "*... é criado um serviço específico no Balcão Nacional do Arrendamento destinado a assegurar o apoio aos arrendatários, nomeadamente quanto ao processo de transição para o novo regime do arrendamento urbano e quanto à atualização de renda*".
- "*... é alargado o período de transição dos contratos de arrendamento para habitação celebrados antes da entrada em vigor do regime do arrendamento*

urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, de cinco para quinze anos, bem como aos contratos para fins não habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro, de cinco para dez anos."

3 - Iniciativas pendentes sobre a mesma matéria

Da 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:

- **Projeto de Lei 365/XII/2ª (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).
- **Projeto de Resolução 565/XII/2ª (PS)** - Recomenda ao Governo que aprove, para o período de vigência do Programa de Assistência Financeira a Portugal, uma moratória para as ações de despejo que tiverem fundamento no não pagamento de renda sempre que o arrendatário não haja incumprido durante o contrato em curso, e que tal incumprimento se deva a situações de desemprego.

4 - Consultas obrigatórias

Foram já solicitados pareceres aos Governos e Assembleias Legislativas das Regiões Autónomas, pelo **Gabinete de SE a Presidente da Assembleia da República**, nos termos do artigo 142.º do Regimento da Assembleia da República, e para os efeitos do n.º 2 do artigo 229.º da Constituição, solicitando o envio dos respetivos pareceres no prazo de 15 dias, nos termos da Lei nº 40/96, de 31 de Agosto.

PARTE II - OPINIÃO DA DEPUTADA AUTORA DO PARECER

A signatária 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 Grupo Parlamentar do Partido Socialista apresentou à Assembleia da República o Projeto de Lei n.º 367/XII/2ª que visa adotar medidas que salvaguardem 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.

2. A Comissão do Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local é do parecer que o Projeto de Lei n.º 367/XII/2ª, apresentado pelo Grupo Parlamentar do Partido Socialista 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, 25 de março de 2013

A Deputada autora do Parecer,

(Emília Santos)

O Vice-Presidente da Comissão,

(Fernando Marques)

ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Nota Técnica

Projeto de Lei n.º 367/XII (2.ª)

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. (PS).

Data de admissão: 6 de março de 2013

Comissão do 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

Elaborada por: Fernando Vasco (DAC), Lurdes Sauane (DAPLEN), Luís Silva (BIB), Lisete Gravito e Leonor Borges (DILP).

ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Nota Técnica

Data: 18 de março de 2013

I. Análise sucinta dos factos, situações e realidades respeitantes à iniciativa

A presente iniciativa legislativa, da autoria do Grupo Parlamentar do PS 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, encontra-se plenamente em vigor desde o dia 12 de novembro de 2012, embora a sua aplicação efetiva tenha ficado dependente do Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de janeiro, o qual veio proceder à instalação e à definição das regras do funcionamento do Balcão Nacional do Arrendamento e do procedimento especial de despejo...*"

Propõem, igualmente, "*...alargar o período de transição dos contratos de arrendamento para habitação celebrados antes da entrada em vigor do regime do arrendamento urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, de cinco para quinze anos, bem como aos contratos para fins não habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro, de cinco para dez anos....*"

Concluem, em síntese, realçando a necessidade, designadamente, de alargar o prazo de resposta dos arrendatários à iniciativa do senhorio, de trinta para noventa dias, bem como de "*...criar um serviço específico no Balcão Nacional do Arrendamento destinado a assegurar o apoio aos arrendatários, nomeadamente quanto ao processo de transição para o novo regime do arrendamento urbano e quanto à atualização de renda.*"

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 catorze Deputados do grupo parlamentar do Partido Socialista (PS), 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 28 de fevereiro de 2013, foi admitido em 06 de março 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. O relator da iniciativa é o Deputado António Leitão Amaro (PSD).

O PS solicitou o agendamento potestativo desta iniciativa para a reunião plenária de 27 de março de 2013 (Súmula da Conferência de Líderes, n.º 50, de 13.03.2013).

- **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 e, em especial, 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 alterar 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 ao da 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**

A presente iniciativa legislativa propõe *soluções que minimizem os efeitos 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* e adota *medidas que salvaguardam os direitos dos arrendatários titulares de contratos habitacionais celebrados antes da vigência do regime de arrendamento urbano, aprovado* Decreto-Lei nº 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*, procedendo à primeira alteração da Lei n.º 31/2002, de 14 de agosto.

Destacamos o preâmbulo do Decreto-Lei nº 321-B/90, de 15 de Outubro, que aprovou o Regime de Arrendamento Urbano (RAU), na medida em que 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.
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.

Cabe referir que uma das medidas constante 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 vinculístico, 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.

Também o Memorando de Entendimento celebrado entre Portugal e a Comissão Europeia, o Banco Central Europeu e o Fundo Monetário Internacional apresenta medidas constantes do ponto 6, relativo ao mercado da habitação, vertidas nas alíneas i) a iv) do ponto 6.1 e nas alíneas ii) e iii) do ponto 6.2, nos seguintes termos:

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 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.

Com base nas medidas consagradas quer no Programa, quer no Memorando de Entendimento, o Governo aprovou a Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto que 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.

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.

Para além das iniciativas legislativas supramencionadas, recordamos que, na XII Legislatura, para além do Projeto de Lei ora em apreço, foramapresentadas sobre este assunto outras iniciativas, nomeadamente:

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. Foi 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 nº 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.

Por último, referimos que o Projeto de Lei em análise propõe, ainda, a repristinação da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro no que concerne à determinação do cálculo do valor do locado, no sentido de que é tido em consideração o seu estado de conservação e a alteração do artigo 38.º - **Determinação do valor patrimonial tributário** e seguintes, inseridos na Seção II - **Das operações de avaliação**, Capítulo VI - **Do valor patrimonial tributário dos prédios urbanos,** do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.

- **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.

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 – 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.

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 á 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 contratual 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° 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° 2001-653, de 19 julho de 2001, ao aplicar o artigo 20 da Lei n° 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 não 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.

Composto por quatro áreas funcionais de registo de contratos, gabinete jurídico, administrativo e de resolução de conflitos, disponibilizado dois serviços básicos:

- O registo de contratos de arrendamento

  O arrendamento de acordo com o diploma aprovado em 2004 deve ser aqui registado. É da responsabilidade do senhorio o registo dos detalhes com o Conselho. Tanto o proprietário como os inquilinos têm direito a uma cópia de seus dados inseridos no cadastro.

  Para registar um contrato de arrendamento, o senhorio deve preencher um formulário de arrendamento registo PRTB1. A cada arrendamento registado no PRTB será atribuídos um número de registo único. O número de registo, em conjunto com os detalhes da entrada de registo, será emitido para tanto o proprietário como para o inquilino.

- A resolução de conflitos entre senhorios e arrendatários

  O serviço de resolução de disputas PRTB entrou em funcionamento em dezembro de 2004, envolvendo julgamento, mediação e audiências do tribunal de arrendamento e substitui os tribunais para a maioria das disputas entre senhorio e inquilino. Os casos de conflitos são tratados de forma tão eficiente quanto possível. O período de tempo que leva para processar uma disputa varia de caso para caso e depende da natureza do litígio, a complexidade das questões envolvidas, a atualidade da documentação apresentada pelas partes e as etapas envolvidas

Desde a entrada em vigor da referida lei, foram já registados:

2005	83,983	63,070	150,518
2006	133,283	79,099	238,070
2007	202,078	92,311	340,233
2008	206,054	100,819	354,065
2009	234,582	116,577	399,263
2010	231,818	145,021	494,659
2011	260,144	182,800	554,567

Fonte: PRTB

Podendo ser consultadas as decisões dos tribunais em caso de conflito:

2005	2005 Dispute Decisions	2005 Tribunal Reports
2006	2006 Dispute Decisions	2006 Tribunal Reports
2007	2007 Dispute Decisions	2007 Tribunal Reports
2008	2008 Dispute Decisions	2008 Tribunal Reports
2009	2009 Dispute Decisions	2009 Tribunal Reports
2010	2010 Dispute Decisions	2010 Tribunal Reports

2011	2011 Dispute Decisions	2011 Tribunal Reports
2012	2012 Dispute Decisions	2012 Tribunal Reports

Fonte: PRTB

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

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 365/XII/2.ª (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).

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.