



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA
COMISSÃO DE ASSUNTOS CONSTITUCIONAIS,
DIREITOS, LIBERDADES E GARANTIAS

EXCELENTÍSSIMA SENHORA
PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA DA
REPÚBLICA

Ofício n.º 228/XII/1ª – CACDLG /2012

Data: 01-02-2012

ASSUNTO: Parecer sobre a Proposta de Lei n.º 38/XII/1.ª (GOV).

Para os devidos efeitos, junto se envia parecer relativo à 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*”, tendo o parecer sido aprovado, na reunião de 1 de Fevereiro de 2012, da Comissão de Assuntos Constitucionais, Direitos, Liberdades e Garantias, com a seguinte votação:

Parte I - votos favoráveis do PS e do BE e a abstenção do PSD, CDS/PP e PCP

Parte III - votos favoráveis do PS, PSD, CDS/PP e BE, e a abstenção do PCP, verificando-se a ausência do PEV.

Com os melhores cumprimentos,

O Presidente da Comissão

(Fernando Negrão)

Comissão de Assuntos Constitucionais, Direitos, Liberdades e Garantias
Assembleia da República – Palácio de São Bento
1249-068 Lisboa

Tel: 21 391 95 30/21 391 96 67

Fax: 21 393 69 41

ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA	
Divisão de Apoio às Comissões	
CACDLG	
N.º Único	420356
Ente.º/Seid.º n.º	228 Data: 01/02/12



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA
COMISSÃO DE ASSUNTOS CONSTITUCIONAIS, DIREITOS,
LIBERDADES E GARANTIAS

PARECER

Proposta de Lei n.º 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.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

PARTE I – CONSIDERANDOS

I. NOTA INTRODUTÓRIA

O projeto de diploma em análise, admitido a 3 de Janeiro de 2012, foi distribuído não apenas a esta Comissão, mas também às Comissões de Economia e Obras Públicas (6.^a) e do Ambiente, Ordenamento do Território e do Poder Local (11.^a), esta última considerada como a Comissão verdadeiramente competente em razão da matéria, sem prejuízo de pareceres das demais.

Esta introdução é importante, pois não parece ter efeito útil repetir em sede de 1.^a Comissão o que é ou será objeto de análise crítica noutras Comissões.

Em todo o caso, e não sendo a afirmação subsequente opinião da relatora mas constatação de facto, observa-se nesta como noutras matérias algum esquecimento de que o pilar de alterações legislativas, como a pretendida, é um ou mais do que um direito fundamental.

Neste caso, e simplificando, estando em causa a alteração do regime de arrendamento urbano, nos termos em que o mesmo é alterado, na sequência da apresentação de um conjunto de medidas relativas à reabilitação urbana apresentadas no passado mês de Setembro, o fio condutor da proposta governativa é o direito de propriedade e o direito à habitação e o fio condutor da respetiva avaliação só pode ser, consequentemente, o balanceamento entre os dois direitos fundamentais.

E nem se diga que o direito à propriedade privada e o direito à habitação não estão inseridos no capítulo Constitucional dos *direitos, liberdades e garantias*, o que excluiria a competência vocacional da 1.^a Comissão para analisar esta proposta de lei. Em primeiro lugar, são sempre *assuntos constitucionais*, mas, mais importante: seja pelas já desgastadas teorias dos *direitos análogos* (artigo 17.^o da CRP) que colocam o direito de propriedade e o direito à habitação concretizado em lei na esfera dos *direitos, liberdades e garantias* para efeitos da sua proteção, seja pela dogmática moderna que opta por uma *doutrina unitária* dos direitos fundamentais e que exemplifica, por exemplo, que o direito à habitação para um arrendatário de baixos recursos é tão *fundamental* como o direito de antena ou o direito



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

à greve, esta é a sede materialmente e por excelência de ponderação dos bens mais valiosos na nossa ordem jurídica e presentes na proposta de lei em análise.

Feita a nota introdutória, o parecer deve ser lido tendo em conta que a Comissão designada como competente foi a 11^a.

II. ANÁLISE SUCINTA DAS ALTERAÇÕES PROPOSTAS

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;*
 - a. *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;*
 - b. *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;*
 - c. *Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de Agosto, que aprova e regula as comissões arbitrais municipais.*

III. 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



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

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.**

IV. 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”.**



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

V. ENQUADRAMENTO: 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.

O Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU) aprovado **pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro revoga o RAU**, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, com todas as alterações subsequentes, salvo nas matérias a que se referem os artigos 26.º e 28.º 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.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

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.

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



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

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.

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, 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



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

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.

PARTE II - OPINIÃO DA RELATORA

Nesta complexa alteração de vários diplomas jurídicos, é opinião da relatora, após analisar mais do que preceito a preceito da proposta de lei do Governo, mas antes o seu *espírito*, que está aqui em causa, em primeiro lugar, e esse deve ser o ângulo de visão nesta sede, o atrás referido balanceamento entre o direito de propriedade privada e o direito à habitação.

Um e outro são direitos fundamentais e nenhum tem prevalência hierárquica sobre o outro.

Pelo contrário, o legislador, livre nessa escolha, apresenta uma revisão de vários regimes jurídicos, estando fundamentalmente em causa o arrendamento e, ao fazê-lo, vê-se investido na tarefa de prosseguir os seus objetivos de política legislativa testando nas suas soluções a compatibilização ótima entre os dois direitos fundamentais referidos.

Este não parece ser o lugar para emitir juízos definitivos acerca do sucesso de tal ponderação *in casu*, o que não nos impede de verificar, ainda que em sede opinativa, que há uma alteração substancial do NRAU, por exemplo, em benefício do senhorio.

Se é sem dúvida uma opção legislativa, há *casos* que merecem uma chamada de atenção, talvez tópica, como o refletido no novo artigo 1102º:

- O direito de denúncia para habitação do senhorio depende do pagamento do montante equivalente a seis meses de renda e da verificação dos seguintes requisitos:

a) Ser o senhorio proprietário, comproprietário ou usufrutuário do prédio há mais de dois anos ou, independentemente deste prazo, se o tiver adquirido por sucessão;

b) Não ter o senhorio, há mais de um ano, na área dos concelhos de Lisboa ou do Porto e seus limitrofes, ou no respectivo concelho quanto ao resto do País, casa própria que satisfaça as necessidades de habitação própria ou dos seus descendentes em 1.º grau.

No AC 425/87 sobre a inconstitucionalidade de uma norma que impede o senhorio de denunciar o contrato de arrendamento quando necessita da casa para sua habitação própria, sempre que o inquilino a habite há vinte anos ou mais, o TC dá prevalência ao inquilino. A relatora não está, com esta citação, a aderir ao AC do TC, sobretudo à sua fundamentação,



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

mas certo é que tem de haver uma ponderação, por parte do legislador, entre os dois direitos, as duas posições jurídicas e as circunstâncias de casos diversos.

Nesse sentido, crê-se que a solução em vigor é mais conforme à Constituição, se não vejamos:

“Artigo 1102.º

Denúncia para habitação

1 - O direito de denúncia para habitação do senhorio depende do pagamento do montante equivalente a um ano de renda e da verificação dos seguintes requisitos:

- a) Ser o senhorio proprietário ou usufrutuário do prédio há mais de cinco anos ou, independentemente deste prazo, se o tiver adquirido por sucessão;
- b) Não ter o senhorio, há mais de um ano, na área dos concelhos de Lisboa ou do Porto e seus limitrofes, ou no respectivo concelho quanto ao resto do País, casa própria ou arrendada que satisfaça as necessidades de habitação própria ou dos seus descendentes em 1.º grau.

2 - O senhorio que tiver diversos prédios arrendados só pode denunciar o contrato relativamente àquele que, satisfazendo as necessidades de habitação própria e da família, esteja arrendado há menos tempo.

3 - O direito de denúncia para habitação do descendente está sujeito à verificação do requisito previsto na alínea a) do n.º 1 relativamente ao senhorio e do da alínea b) do mesmo número para o descendente.”

Esta é uma opinião tópica que pode ser transposta, com facilidade, para vários dos preceitos aqui em análise. Pretende-se apenas que sirva de chamada de atenção para um ponto fundamental sob o qual estas alterações legislativas vão também ser recebidas pela comunidade, se aprovadas, que é o da excessiva prevalência, ou não, conferida ao direito de propriedade sobre o direito de habitação.

VI. NOTA DE DIREITO COMPARADO

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



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

- 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);



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

- 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



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

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 nº 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



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

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-logemente 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 *ousing (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).



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

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 *Citizen'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.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

PARTE III - CONCLUSÃO

Face ao exposto, a Comissão de Assuntos Constitucionais, Direitos, Liberdades e garantias é de parecer que a Proposta de Lei n° 38/XII/ (Gov) reúne os requisitos constitucionais e regimentais para ser discutida e votada em Plenário.

PARTE IV – ANEXOS

Anexa-se a nota técnica elaborada pelos serviços ao abrigo do disposto no artigo 131° do Regimento da Assembleia da República.

Palácio de São Bento, 1 de Fevereiro de 2012

A Deputada Relatora

(Isabel Moreira)

O Presidente da Comissão

(Fernando Negrão)