



COMISSÃO DE ECONOMIA E OBRAS PÚBLICAS

Exmo Senhor
Presidente da Comissão do Ambiente,
Ordenamento do Território e Poder Local

N/Refª: 101/CEOP

Data: 10 de fevereiro de 2012

ASSUNTO: 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.”

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

Para os devidos efeitos, junto envio a Vossa Excelência o Parecer referente 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.” cujas partes I e III foram aprovadas por unanimidade, verificando-se a ausência do BE e PEV, e ao **Projeto de Lei n.º 144/XII/1.ª (PS)** – “Aprova medidas para incentivar o crescimento económico nas áreas da reabilitação urbana e do mercado de arrendamento”, cujas partes I e III foram aprovadas com votos a favor do PSD, do PS e do CDS-PP e votos contra do PCP, na reunião da Comissão de 8 do corrente.

Com os meus melhores cumprimentos,

Luís Campos Ferreira
Presidente



PARECER

PROPOSTA DE LEI N.º 38/XII (GOV)

Procede à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, alterando o Código Civil, o Código de Processo Civil e a Lei nº6/2006, de 27 de fevereiro.

PARTE I - CONSIDERANDOS

1.1 - NOTA INTRODUTÓRIA

O Governo apresenta à Assembleia da República a presente proposta de lei que visa reformar o regime do arrendamento urbano.

A proposta de lei em lide, admitida em 3 de janeiro de 2012, foi distribuída não só à Comissão de Economia e Obras Públicas, mas também à Comissão de Assuntos Constitucionais, Direitos Liberdades e Garantias (1ª) e à Comissão do Ambiente, Ordenamento do Território e do Poder Local (11º).

Refere-se que a Comissão designada como competente, em razão da matéria, foi a 11ª.

1.2 - OBJETO, CONTEÚDO E MOTIVAÇÃO DAS INICIATIVAS

O Governo pretende proceder à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano assente fundamentalmente em 4 pilares:

- a) Alteração ao regime substantivo, vertido no Código Civil;
- b) Revisão do sistema de transição dos contratos antigos para o novo regime;
- c) Agilização do procedimento de despejo;
- d) Melhoria do enquadramento fiscal.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA
Comissão de Economia e Obras Públicas

A proposta de lei prevê uma obrigação para que o Governo altere os seguintes decretos-lei, adequando-os à presente lei:

- 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.*

1.3 - CONFORMIDADE COM OS REQUISITOS 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.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA
Comissão de Economia e Obras Públicas

Porém, apesar da iniciativa legislativa vir acompanhada do parecer da Comissão Nacional de Proteção de Dados, constata-se que 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.

1.4 - VERIFICAÇÃO 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”*.



1.5 - ENQUADRAMENTO: ANTECEDENTES

No sentido de enquadrar historicamente a evolução do regime do arrendamento urbano em Portugal, refira-se o preâmbulo do Decreto-Lei nº 321-B/90, de 15 de outubro, que aprovou o regime do arrendamento urbano (conhecido por RAU), apresenta a evolução legislativa desde as regras presentes no Código Civil de Seabra de 1867, passando pela Lei nº 46/85, de 20 de Setembro, até ao texto da lei de 1990.

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 iniciativa, 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.

Na prossecução dos objetivos da reforma do mercado do arrendamento urbano, o disposto na proposta de lei em lide 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.

Referir, ainda, que a iniciativa legislativa em apreço, com vista à aprovação das medidas apresentadas, implica a modificação de várias normas do Código Civil e de



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA
Comissão de Economia e Obras Públicas

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), sendo que, 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.

PARTE II - OPINIÃO DA RELATORA

A signatária do presente parecer exime-se de manifestar, nesta sede, a sua opinião política sobre a proposta em apreço, a qual é, de resto, de “*elaboração facultativa*” conforme o disposto no n.º 3 do artigo 137.º do Regimento da Assembleia da República.

PARTE III - CONCLUSÕES


Face ao exposto, a Comissão de Economia e Obras Públicas é de parecer que a Proposta de Lei n.º 38/XII (GOV) reúne os requisitos constitucionais e regimentais para ser discutida e votada em plenário.

PARTE IV - ANEXOS


Segue em anexo ao presente relatório a nota técnica elaborada pelos serviços da Assembleia nos termos do artigo 131.º do Regimento.

Palácio de S. Bento, 7 de fevereiro de 2012.

A Deputada Relatora


Ana Paula Vitorino

O Presidente da Comissão


Luis Campos Ferreira



Comissão da Economia e Obras Públicas

Parecer

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

Autor: Deputado
António Leitão Amaro



Comissão da Economia e Obras Públicas

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

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

O projeto de lei em causa foi admitido em 25 de janeiro de 2012 e baixou por determinação de Sua Excelência a Presidente da Assembleia da República, à Comissão de Assuntos Constitucionais, Direitos, Liberdades e Garantias, à Comissão de Educação, Ciência e Cultura, à Comissão de Economia e Obras Públicas e à Comissão do Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local, sendo esta última 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 – Objecto, Conteúdo e Motivação

O Grupo Parlamentar do Partido Socialista visa com este projeto de lei introduzir medidas para incentivar o crescimento económico nas áreas da reabilitação urbana e do mercado de arrendamento.

O Grupo Parlamentar do Partido Socialista considera que a *“reabilitação urbana e a dinamização do mercado de arrendamento são áreas estratégicas e fundamentais*

Comissão da Economia e Obras Públicas

para promover o crescimento da economia e incentivar as atividades económicas associadas a estes sectores. Para além da dinamização da economia, ao promover a reabilitação urbana e o mercado do arrendamento, prossegue-se igualmente uma estratégia de requalificação e revitalização das cidades”.

A iniciativa agora apresentada salienta que “...que a aprovação de medidas de incentivo à reabilitação urbana e de dinamização do mercado de arrendamento constam do programa de assistência financeira negociado com a Comissão Europeia, o Banco Central Europeu e o Fundo Monetário Internacional, por proposta do Estado Português”.

O projeto de lei ora analisado destaca três domínios fundamentais na promoção da reabilitação urbana e dinamização do mercado de arrendamento:

- “... a simplificação dos procedimentos de execução das operações urbanísticas de reabilitação dos edifícios”;
- “... o reforço dos mecanismos para assegurar que os proprietários têm meios à sua disposição para reagir perante o incumprimento do contrato”;
- “... financiamento das operações de reabilitação urbana, deve ser assegurada a afectação de verbas neste sector através de uma composição inteligentes de vários meios públicos e privados que, não afectando o esforço de consolidação orçamental ...”.

O Projeto de Lei n.º 144/XII/1ª contém trinta e oito artigos, distribuídos por sete capítulos e oito secções:

No Capítulo I - Disposição geral

No Capítulo II – Garantia do cumprimento dos contratos de arrendamento:

Na Secção I – Procedimento de despejo;

Na Secção II – Diferimento da desocupação de imóvel;

No Capítulo III – Simplificação de procedimentos necessários à execução de operações urbanísticas:

Na Secção I – Controlo de operações urbanísticas de reabilitação de edifícios;

Na Secção II – Simplificação da constituição da propriedade horizontal;

Na Secção III – Realização de obras em prédios arrendados;

Na Secção IV – Determinação do nível de conservação dos edifícios;

Comissão da Economia e Obras Públicas

No Capítulo IV – Regime fiscal:

Na Secção I – Incentivos fiscais à reabilitação urbana;

Na Secção II – Classificação de prédios devolutos;

No Capítulo V – Simplificação do regime de constituição de áreas de reabilitação urbana;

No Capítulo VI – Alterações legislativas;

No Capítulo VII – Disposições finais.

Assim, no articulado do projeto de lei são propostas alterações, aditamentos e referências aos seguintes diplomas:

- **Artigos 1.º e 31.º**, modificação do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que no uso da autorização legislativa concedida pela Lei n.º 95-A/2009, de 2 de setembro, aprova o regime jurídico da reabilitação urbana. E refere o Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de maio que aprova um regime excecional de reabilitação urbana para as zonas históricas e áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, revogado, a partir de 22 de dezembro de 2009, e sem prejuízo do disposto no nº 7 do artigo 78º, pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro.
- **Artigos 2.º, 3.º e 4.º**, alteração e aditamento de vários artigos à Lei 6/2006, de 27 de fevereiro;
- **Artigo 5.º**, alteração do artigo 930-C do Código de Processo Civil,;
- **Artigo 7.º** refere o Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de Dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação (versão atualizada);
- **Artigo 8.º** menciona o Decreto-Lei n.º 305/2009, de 23 de outubro, que no uso da autorização legislativa concedida pela Lei n.º 86/2009, de 28 de agosto, estabelece o regime da organização dos serviços das autarquias locais;
- **Artigos 16.º, 26.º e 28.º**, referem o Estatuto dos Benefícios Fiscais;
- **Artigo 17.º** menciona o Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de agosto, que aprova e regula as comissões arbitrais municipais;
- **Artigo 20.º** refere os artigos 256.º e 348.º do Código Penal;
- **Artigo 22.º** menciona disposições do Código do Notariado;
- **Artigo 23.º, 24.º e 25.º**, alterações e aditamentos ao Decreto - Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, que aprova o regime jurídico das obras em prédios

Comissão da Economia e Obras Públicas

arrendados, retificado pela Declaração de Retificação n.º 68/2006, de 3 de outubro e modificado pelo Decreto - Lei n.º 306/2009, de 23 de outubro. Também referem o Decreto - Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto, o Código dos Contratos Públicos, o Código das Expropriações, o Código Civil e a Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro que aprova a ficha de avaliação para a determinação do nível de conservação de imóveis locados, nos termos do n.º 2 do artigo 33.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, modificada pela Portaria n.º 24/2009, de 15 de janeiro;

- **Artigos 26.º, 27.º e 28.º**, referem e alteram o Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (CIVA), o Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (CIRS), o Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) e o Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (CIMT);
- **Artigo 29.º**, aditamento ao artigo 70.º-A do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI);
- **Artigo 30.º**, modificação do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto que aprova o regime de determinação e verificação do coeficiente de conservação;
- **Artigo 32.º** refere o recurso a mecanismos de financiamento afetos à política de cidades no âmbito do Quadro de Referência Estratégico Nacional 2007-2013 (QREN) e outros integrados na Iniciativa JESSICA;
- **Artigo 33.º**, alteração de disposições do Código Civil.

3 - Iniciativas pendentes sobre a mesma matéria

A pesquisa efectuada 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 24/XII/1ª (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.
- **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.
- **Petição n.º 48/XII/1ª** – “Solicita que seja alterado o regime do arrendamento urbano, nos termos constantes do memorando de entendimento com a troika.”

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

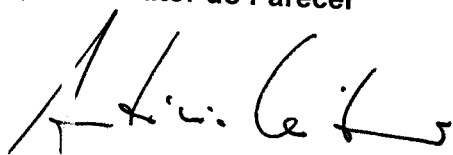
1. O Grupo Parlamentar do Partido Socialista apresentou à Assembleia da República o Projecto de Lei n.º 144/XII/1ª que visa introduzir medidas para incentivar o crescimento económico nas áreas da reabilitação urbana e do mercado de arrendamento.
2. A Comissão de Economia e Obras Públicas é do parecer que o Projecto de Lei n.º 144/XII/1ª, 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, 7 de Fevereiro de 2012

O Deputado autor do Parecer



(António Leitão Amaro)

O Presidente da Comissão



(Luis Campos Ferreira)