



Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação

## Parecer

Projeto de Lei n.º 909/XIV/2.ª (PCP)

**Autor:** Deputada Maria  
Begonha (PS)

---

Projeto de Lei n.º 909/XIV/2.ª (PCP) – Alteração ao Regime do Arrendamento Urbano.



Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação

## **ÍNDICE**

### **PARTE I – CONSIDERANDOS**

### **PARTE II – OPINIÃO DO DEPUTADO AUTOR DO PARECER**

### **PARTE III – CONCLUSÕES**

### **PARTE IV – ANEXOS**

## PARTE I – CONSIDERANDOS

### • Nota Introdutória

O Grupo Parlamentar do Partido Comunista Português (PCP) apresentou à Assembleia da República, a 11 de julho de 2021, o Projeto de Lei n.º 909/XIV/2.<sup>a</sup> - “Alteração ao Regime do Arrendamento Urbano”. No dia 12 de julho de 2021 o Projeto de Lei n.º 909/XIV/2.<sup>a</sup> foi admitido e baixou na generalidade à Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação.

A iniciativa é apresentada, no âmbito e termos do poder de iniciativa, consagrados no n.º 1 do artigo 167.º e na alínea b) do artigo 156.º da Constituição da República Portuguesa (CRP), bem como no artigo 118.º e na alínea b) do n.º 1 do artigo 4.º do Regimento da Assembleia da República (RAR).

Nos termos do n.º 1 artigo 119.º do RAR, a iniciativa assume a forma de projeto de lei, encontra-se redigida sob a forma de artigos, tem uma designação que traduz sinteticamente o seu objetivo e é precedida de uma exposição de motivos, cumprindo com os requisitos formais previstos no n.º 1 do artigo 124.º do RAR.

Para cumprimento da Lei Formulário é sugerido na Nota técnica o “aditamento de um novo artigo 1.º (Objeto) com a referência aos diplomas alterados e respetivos números de ordem de alteração e leis que os alteraram, com exceção do Código Civil” e em consequência é sugerida a renumeração dos restantes artigos. É também referido na Nota técnica que “do articulado não consta qualquer artigo sobre o início de vigência, a sua entrada em vigor inicia-se em conformidade com o previsto no n.º 2 do artigo 2.º da lei formulário, segundo o qual «Na falta de fixação do dia, os diplomas referidos no número anterior entram em vigor, em todo o território nacional e no estrangeiro, no quinto dia após a publicação»”.

Nesta fase do processo legislativo, a iniciativa não suscita outras questões quanto ao cumprimento da lei formulário.

### • Análise do Diploma

#### Objeto e Motivação

A iniciativa apresentada pelo Grupo Parlamentar do PCP visa alterar a lei do arrendamento urbano, propondo a alteração ao Código Civil, ao Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), ao Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de agosto, à Lei n.º 1- A/2020, de 19 de março e à Lei n.º 4- C/2020, de 6 de abril.

Segundo os proponentes as alterações legislativas introduzidas ao regime do arrendamento urbano na XIII Legislatura não foram suficientes para erradicar os fatores de discricionariedade que consideram que se mantêm em vigor. Fatores esses que consideram terem sido ainda agravados com a pandemia pois esta terá tornado “ainda

Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação

mais gritantes as diferenças entre os fracos recursos da imensa maioria dos inquilinos habitacionais – e os grandes interesses ligados à financeirização do imobiliário”.

**Enquadramento legal e antecedentes**

A Nota Técnica, que integra o presente parecer, apresenta uma pormenorizada análise ao Enquadramento Legal do Projeto de Lei em causa pelo que se sugere a sua consulta.

Efetuada uma pesquisa à base de dados do processo legislativo e da atividade parlamentar, verifica-se que na XIV Legislatura, sobre a mesma matéria ou matéria conexas existiram os seguintes antecedentes parlamentares:

- Projeto de Lei 488/XIV/1 (PCP) - «Alarga o regime extraordinário de proteção aos arrendatários até 31 de dezembro de 2021 e define o prazo para entrega de candidaturas para apoio financeiro do IHRU até 31 de dezembro de 2020», que deu origem à Lei 58-A/2020, de 30 de setembro;
- Projeto de Lei 483/XIV/1 (BE) - «Alarga o regime extraordinário de proteção dos arrendatários (4.ª alteração à Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março)», que deu origem à Lei 58-A/2020, de 30 de setembro;
- Projeto de Lei 387/XIV/1 (PCP) - «Estabelece um regime excecional no arrendamento habitacional e não habitacional no caso de comprovada diminuição de rendimento», o qual foi rejeitado em sede de votação na generalidade, no dia 21 de maio de 2021;
- Projeto de Lei 368/XIV/1 (PS) - «Procede à terceira alteração à Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março, alterada pelas Leis n.ºs 4-A/2020 e 4-B/2020, ambas de 6 de abril, que aprova medidas excecionais e temporárias de resposta à situação epidemiológica provocada pelo coronavírus SARS-CoV-2 e da doença COVID-19», que deu origem à Lei 14/2020, de 09 de maio;
- Projeto de Lei 272/XIV/1 (CH) - «Pela atribuição de um prazo de três meses de moratória nos contratos de arrendamento habitacional e não habitacional», o qual foi rejeitado em sede de votação na generalidade, no dia 2 de abril de 2020;
- Proposta de Lei 47/XIV/1 (GOV) - «Autoriza o Governo a aprovar o regime jurídico de arrendamento forçado», que deu origem à Lei 68/2020, de 05 de novembro;
- Proposta de Lei 32/XIV/1 (GOV) - «Altera o regime excecional para as situações de mora no pagamento da renda devida nos termos de contratos de arrendamento urbano habitacional e não habitacional, no âmbito da pandemia COVID-19», que deu origem à Lei 17/2020, de 29 de maio;
- Proposta de Lei 21/XIV/1 (GOV) - «Estabelece um regime excecional para as situações de mora no pagamento da renda devida nos termos de contratos de

Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação

arrendamento urbano habitacional e não habitacional, no âmbito da pandemia COVID-19», que deu origem à Lei 4-C/2020, de 06 de abril;

- Proposta de Lei 18/XIV/1 (GOV) - «Estabelece um regime excecional e temporário de caducidade e da oposição à renovação dos contratos de arrendamento habitacionais e não habitacionais, atendendo à pandemia da doença COVID-19», que deu origem à Lei 4-A/2020, de 06 de abril;
- Projeto de Lei 596/XIV/2 (BE) – «Alarga o regime extraordinário de proteção dos arrendatários (7.ª alteração à Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março)», que deu origem à Lei 75-A/2020, de 30 de dezembro.

Regista-se ainda a existência da petição n.º 186/XIV/2 (Margarida Costa Magalhães Almeida) – «Atual lei de arrendamento – fazedora de sem-abrigo», com 27 assinaturas, a qual já se encontra concluída.

- **Consultas e Contributos**

Nos termos regimentais foram promovidas as consultas à Associação nacional de Municípios Portugueses (ANMP) e à Associação Nacional de Freguesias (ANAFRE).

Até à data da elaboração deste parecer apenas foi recebido o parecer da ANMP que entendeu que a iniciativa não reúne condições para a emissão de um parecer favorável. Segundo a ANMP “o presente projeto de lei, e as propostas nele contidas, carecem de melhor reflexão e amadurecimento”.

## **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 RAR, reservando o seu Grupo Parlamentar a sua posição para o debate em Plenário.

## **PARTE III – CONCLUSÕES**

A Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação é de parecer que o Projeto de Lei n.º 909/XIV/2.ª(PCP) – “Alteração ao Regime do Arrendamento Urbano”, reúne os requisitos constitucionais e regimentais para ser discutido em plenário, reservando os grupos parlamentares o seu sentido de voto para o debate.

Palácio de S. Bento, 15 de setembro de 2021



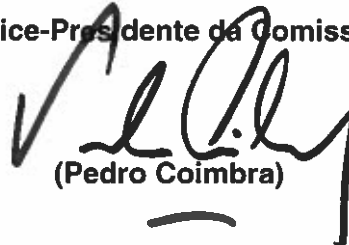
Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação

A Deputada Autora do Parecer



(Maria Begonha)

O Vice-Presidente da Comissão



(Pedro Coimbra)



Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação

#### **PARTE IV – ANEXOS**

- Nota Técnica do Projeto de Lei n.º 909/XIV/2.ª (PCP) – Alteração ao Regime do Arrendamento Urbano.

