

Parecer

- Projeto de Lei 1014/XIV/3^a (PCP)

Relator: Deputada
Márcia Passos (GP-
PSD)

- «Regime extraordinário de proteção e apoio aos inquilinos»



Comissão de Economia, Inovação e Obras Públicas e Habitação

ÍNDICE

PARTE I - CONSIDERANDOS

PARTE II - OPINIÃO DA DEPUTADA RELATOR

PARTE III - CONCLUSÕES

PARTE IV- ANEXOS

PARTE I - CONSIDERANDOS

I - Nota Prévia

1 – A presente iniciativa legislativa deu entrada na mesa da Assembleia da República a 5 de novembro último.

2 - Por despacho do Senhor Presidente da Assembleia da República, baixou à Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação, no cumprimento do nº1 do artigo 129º do Regimento da Assembleia da República (RAR) em 5.11.2021, data em que foi designado deputado relator o signatário.

4 - Nos termos do artigo 131º do RAR é elaborada pelos serviços uma nota técnica de suporte à elaboração de pareceres sobre as iniciativas legislativas. Excecionalmente, não houve lugar à elaboração da referida nota técnica no caso vertente. Estando em curso o processo de dissolução da Assembleia da República, Sua Excelência o Presidente da Assembleia da República informou em 5.11.2021, que autorizou a adoção do procedimento de *suspensão da elaboração de notas técnicas*, a partir da presente data, *«a fim de permitir a concentração de esforços na conclusão dos trabalhos legislativos em curso, sem embargo de poderem ser apresentados contributos, em casos concretos em que tal se justifique»*.

II - Considerandos

Entende o GP do PCP que *“há uma ameaça que paira sobre o futuro imediato de milhares e milhares de famílias e que as coloca perante a incerteza de ficarem sem habitação”*, razão de ser da apresentação da presente iniciativa legislativa. Atribuem particular responsabilidade à Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto (NRAU), e seus *“múltiplos fatores de injustiça, arbitrariedade, conflitualidade que veio trazer ao arrendamento”*, considerando que para *“os contratos de arrendamento anteriores a 1990, a perspetiva que está colocada é da liberalização total dos*

Comissão de Economia, Inovação e Obras Públicas e Habitação

contratos e da expulsão das famílias para fora dos seus bairros” embora admitam que “pequenas alterações que foram introduzidas, durante a anterior Legislatura, permitiram atenuar os efeitos mais nefastos da referida lei”.

Invocam a necessidade de resposta ao *“imperativo constitucional de garantir que todos os portugueses tenham direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar”* previsto no (artigo 65.º da Constituição da República e consideram ainda que o designado *“Balcão de Arrendamento”* é um exemplo de *“um dos graves fatores de discricionariedade”* vigentes.

Identificam a epidemia de COVID-19 como um mais um fator do agravamento da situação das famílias de mais baixos recursos.

Pretendem assim:

- a alteração à Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março, propondo alterações ao *“regime extraordinário e transitório de proteção dos arrendatários”*;
- a alteração à Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, propondo alterações à *“mora do arrendatário habitacional”*;
- a alteração ao NRAU - Novo Regime do Arrendamento Urbano, propondo alterações às normas relacionadas com o *“arrendatário com RABC inferior a cinco TMNA”, “arrendatário com idade igual ou superior a 65 anos ou com deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60 / prct”*;
- o aditamento ao NRAU – Novo Regime do Arrendamento Urbano, propondo uma norma direcionada ao *“apoio e proteção nas situações do procedimento de despejo”*, uma norma relacionada com a celebração de *“novos contratos”* e uma norma com um regime de *“não aplicação do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) aos contratos de arrendamento anteriores à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro”*; e

III - Iniciativas legislativas e antecedentes parlamentares da legislatura

Na presente legislatura foram já apresentadas na Assembleia da República as seguintes iniciativas legislativas sobre matéria idêntica ou conexa:

- Projeto de Lei n.º 935/XIV/2ª - «*Pela estabilidade nos contratos de arrendamento (78.ª alteração ao Código Civil)*», de 2021-09-10, da autoria do BE.
- Projeto de Lei n.º 934/XIV/2ª - «*Reconhecimento de contratos de arrendamento (8.ª alteração ao Novo Regime do Arrendamento Urbano)*» de 2021-09-10, da autoria do BE.
- Projeto de Lei n.º 930/XIV/2ª - «*Altera o regime de arrendamento urbano e o regime excecional para as situações de mora no pagamento da renda no âmbito da pandemia COVID-19*», de 2021-09-10, da autoria do PAN.
- Projeto de Lei n.º 909/XIV/2ª - «*Alteração ao Regime do Arrendamento Urbano*», de 2021-07-09, da autoria do PCP.
- Projeto de Lei n.º 603/XIV/2ª - «*Extensão dos contratos de arrendamento para fins comerciais no período de retoma da economia, no caso de perdas de faturação consideráveis (3.ª alteração à Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril)*», de 2020-12-11, da autoria do BE.
- Projeto de Lei n.º 601/XIV/2ª - «*Regime extraordinário de proteção dos arrendatários*», de 2020-12-11, da autoria do PCP.
- Projeto de Lei n.º 600/XIV/2ª - «*Regime excecional de pagamento das rendas*», de 2020-12-11, da autoria do PCP.
- Projeto de Lei n.º 596/XIV/2ª - «*Alarga o regime extraordinário de proteção dos arrendatários (7.ª alteração à Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março)*», de 2020-12-09, da autoria do BE.

Comissão de Economia, Inovação e Obras Públicas e Habitação

- Projeto de Lei n.º 576/XIV/2ª - «*Normas interpretativas que clarificam a aplicação e retroatividade ao período de confinamento da suspensão da aplicação de rendas fixas*», de 2020-10-26, da autoria do BE.
- Projeto de Lei n.º 575/XIV/2ª - «*Regime excecional de renda não habitacional para lojistas e retalhistas sob o novo Regime de Arrendamento Urbano afetados na sua atividade por força da Covid-19*», de 2020-10-26, da autoria do BE.
- Projeto de Lei n.º 547/XIV/2ª - «*Altera disposições das leis eleitorais para o Presidente da República, a Assembleia da República e dos órgãos das autarquias locais, as leis orgânicas do regime do referendo e do referendo local e o regime jurídico do recenseamento eleitoral, alargando o voto em mobilidade e simplificando e uniformizando disposições transversais à realização de atos eleitorais e referendários*», de 2020-09-29, da autoria do PS.
- Projeto de Resolução n.º 983/XIV/2ª - «*Ampliação do programa apoiar rendas*», de 2021-02-18, da autoria do BE.
- Projeto de Resolução n.º 970/XIV/2ª - «*Recomenda ao Governo que proceda à alteração das regras dos programas “Apoiar + simples” e “Apoiar rendas”*», de 2021-02-17, da autoria do PAN.
- Projeto de Resolução n.º 801/XIV/2ª - «*Recomenda ao Governo a efetivação urgente das recomendações da Comissão Parlamentar de Inquérito ao Pagamento de Rendas Excessivas aos Produtores de Eletricidade*», de 2020-12-14, da autoria do PCP.
- Proposta de Lei n.º 64/XIV/2ª - «*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*», de 2020-12-11, da autoria do Governo.
- Projeto de Lei n.º 496/XIV/1ª - «*Altera o Código Civil, garantindo a não discriminação no acesso ao arrendamento por quem detém animais de companhia*», de 2020-09-11, da autoria de Cristina Rodrigues (Ninsc).

Comissão de Economia, Inovação e Obras Públicas e Habitação

- Projeto de Lei n.º 488 /XIV/1ª - «*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*», de 2020-09-11, da autoria do PCP.
- Projeto de Lei n.º 483/XIV/1ª - «*Alarga o regime extraordinário de proteção dos arrendatários (4.ª alteração à Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março)*», de 2020-09-08, da autoria do BE.
- Projeto de Lei n.º 469/XIV/1ª - «*Regime excecional de renda não habitacional para lojistas e retalhistas afetados na sua atividade que tenham visto o estabelecimento encerrado ou limitado no horário*», de 2020-07-03, da autoria do BE.
- Projeto de Lei n.º 464/XIV/1ª - «*Estabelece um regime excecional no arrendamento não habitacional em caso de diminuição de rendimento*», de 2020-07-03, da autoria do PCP.
- Projeto de Lei n.º 387/XIV/1ª - «*Estabelece um regime excecional no arrendamento habitacional e não habitacional no caso de comprovada diminuição de rendimento*», de 2020-05-18, da autoria do PCP.
- Projeto de Lei n.º 272/XIV/1ª - «*Pela atribuição de um prazo de três meses de moratória nos contratos de arrendamento habitacional e não habitacional*», de 2020-03-27, da autoria do CH.
- Projeto de Lei n.º 24/XIV/1ª - «*Estabelece a moratória aos processos de despejo decorrentes da liberalização da Lei do Arrendamento Urbano até à construção de um robusto parque habitacional público*», de 2020-03-06, da autoria do BE.
- Projeto de Lei n.º 171/XIV/1ª - «*Cria um regime autónomo de arrendamento para as atividades económicas, associativas e culturais*», de 2019-12-18, da autoria do PCP.
- Projeto de Lei n.º 157/XIV/1ª - «*Alteração ao Regime do Arrendamento Apoiado para Habitação*», de 2019-12-11, da autoria do PCP.

Comissão de Economia, Inovação e Obras Públicas e Habitação

- Projeto de Lei n.º 6/XIV/1ª - «*Prolonga os contratos de arrendamento para 10 anos, garantindo maior estabilidade aos arrendatários*», de 2019-11-12, da autoria do PCP.
- Projeto de Lei n.º 14/XIV/1ª - «*Extingue o Balcão Nacional do Arrendamento e repõe o procedimento especial de despejo por via judicial (Sétima alteração à Lei n.º 6/2006, de 27 fevereiro, alterada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, pela Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro, pela Lei n.º 42/2017, de 14 de junho, Lei n.º 43/2017, de 14 de junho, Lei n.º 12/2019, de 12 de fevereiro e pela Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro - Novo Regime de Arrendamento Urbano)*», de 2019-10-28, da autoria do PCP.
- Projeto de Resolução n.º 427/XIV/1ª - «*Alarga a abrangência do apoio do Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana no pagamento das rendas habitacionais no âmbito do Covid-19*», de 2020-05-05, da autoria do BE.
- Projeto de Resolução n.º 374/XIV/1ª - «*Por um incentivo fiscal ao pagamento de rendas*», de 2020-03-30, da autoria da IL.
- Proposta de Lei n.º 47/XIV/1ª - «*Autoriza o Governo a aprovar o regime jurídico de arrendamento forçado*», de 2020-06-29, da autoria do governo.
- Proposta de Lei n.º 42/XIV/1ª - «*Altera o regime excecional para as situações de mora no pagamento da renda nos contratos de arrendamento não habitacional, no âmbito da pandemia da doença COVID-19*», de 2020-06-29, da autoria do Governo.
- Proposta de Lei n.º 32/XIV/1ª - «*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*», de 2020-05-15, da autoria do Governo.
- Proposta de Lei n.º 21/XIV/1ª - «*Estabelece um 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*», de 2020-03-30, da autoria do Governo.

Comissão de Economia, Inovação e Obras Públicas e Habitação

- Proposta de Lei n.º 18/XIV/1ª - «*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*», de 2020-03-23, da autoria do Governo.

PARTE II - OPINIÃO DO DEPUTADO RELATOR

O autor do parecer reserva a sua posição para a discussão da iniciativa legislativa em plenário, nos termos do n.º 3 do art.º 137.º do Regimento da Assembleia da República.

PARTE III - CONCLUSÕES

Face aos considerandos já mencionados, a Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação (CEIOPH) adota o seguinte parecer:

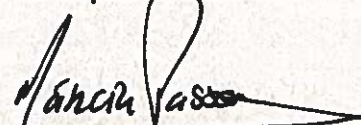
- 1 – O Grupo Parlamentar do PCP tomou a iniciativa de apresentar o Projeto de Lei n.º 1014/XIV/3ª que estabelece o «*regime extraordinário de proteção e apoio aos inquilinos*»;
- 2 – O presente Projeto de Lei cumpre todos os requisitos constitucionais, legais e regimentais necessários à sua tramitação;
- 3 – Deverá o presente parecer ser remetido a Sua Ex.ª o Presidente da Assembleia da República para apreciação em Plenário.

PARTE IV- ANEXOS

Anexa-se ficha A.I.G. de elaboração obrigatória nos termos da Lei n.º 4/2018, de 9 de fevereiro.

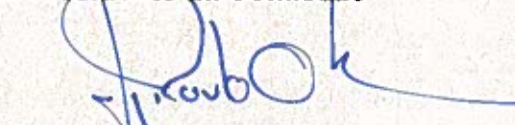
Palácio de S. Bento, 12 de novembro de 2021

O Deputado Relator



(Márcia Passos)

O Presidente da Comissão



(Jorge Paulo Oliveira)



Comissão de Economia, Inovação e Obras Públicas e Habitação

ANEXO