

Projeto de Lei n.º 249/XIV/1.ª (BE)

Estabelece a moratória aos processos de despejo decorrentes da liberalização da Lei do Arrendamento Urbano até á construção de um robusto parque habitacional público.

Data de admissão: 12 de março de 2020

Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação (6.ª)

Índice

I. Análise da iniciativa

II. Enquadramento parlamentar

III. Apreciação dos requisitos formais

IV. Análise de direito comparado

V. Consultas e contributos

VI. Avaliação prévia de impacto

VII. Enquadramento bibliográfico

Elaborado por: Luís Marques (DAC), Luísa Colaço e Cristina Ferreira (DILP),

José Filipe Sousa (DAPLEN), João Sanches (BIB)

Data: 15 de maio de 2020

I. Análise da iniciativa

- **A iniciativa**

A presente iniciativa legislativa tem por finalidade estabelecer, até 25 de abril de 2024, a suspensão dos processos judiciais de ações de despejo e dos procedimentos especiais de despejo, e respetivos prazos judiciais, com fundamento na oposição pelo senhorio à renovação dos contratos de arrendamento que provenham da transição para o [Novo Regime do Arrendamento Urbano \(NRAU\)](#) de contratos celebrados antes da entrada em vigor do mesmo.

Na exposição de motivos desta iniciativa legislativa aborda-se a escassa oferta de habitação pública e as inovações introduzidas com o NRAU, nomeadamente a liberalização dos valores de renda e a agilização dos procedimentos de despejo. Refere-se que o acréscimo de oposições à renovação de contratos de arrendamento e o aumento dos despejos tem como propósito incrementar a pressão especulativa sobre o mercado habitacional. Finalmente, considera-se fundamental garantir a estabilidade no arrendamento, para o efeito deve-se proceder à suspensão dos prazos previstos no NRAU até que se desenvolva um robusto parque público de habitação.

- **Enquadramento jurídico nacional**

O direito à habitação encontra-se consagrado na [Constituição da República Portuguesa](#) (Constituição) em especial no [artigo 65.º](#), que, no seu n.º 1, prevê que “todos têm 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”. Este direito é, depois, concretizado na Lei de Bases da Habitação, aprovada pela [Lei n.º 83/2019, de 9 de setembro](#).

No [Programa do Governo](#), a política de habitação encontra-se enquadrada no 2.º *Desafio Estratégico: Demografia – Por um país com mais pessoas, melhor qualidade de vida e onde os cidadãos seniores são tratados com dignidade*. Considerando “vital fortalecer e aprofundar as políticas recentemente adotadas, dando passos decisivos para concretizar o direito fundamental à habitação”, o Governo coloca, a este nível, uma “meta muito clara: erradicar todas as carências habitacionais até ao 50.º aniversário do 25 de abril, em 2024”. Igualmente, esta data é também a definida para, no âmbito do 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, atingir o objetivo de erradicar todas as carências habitacionais, propondo-se-lhe alocar os recursos financeiros necessários para tal.

No ordenamento nacional, o arrendamento é regulado no [Código Civil](#)¹, nos [artigos 1022.º e seguintes](#), e em legislação avulsa, em particular o [NRAU](#)^{2 3} aprovado pela [Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro](#), que revoga o Regime do Arrendamento Urbano (RAU), que, por sua vez, tinha sido aprovado pelo [Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro](#), com todas as alterações subsequentes. As remissões legais ou contratuais para o RAU consideram-se feitas para os lugares equivalentes do NRAU, com as adaptações necessárias.

No sentido do acompanhamento da evolução do arrendamento urbano em Portugal, considera-se de interesse a leitura do preâmbulo do [Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro](#), 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 desse decreto-lei.

A Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, reflete uma das estratégias definidas pelo XVII Governo Constitucional no sentido de rever a Lei do Arrendamento Urbano, por via da

¹ Texto consolidado, retirado do portal www.dre.pt

² Texto consolidado, retirado do portal www.dre.pt, da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro,

³ Recomenda-se a leitura das normas transitórias inseridas respetivamente no artigo 11.º da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, e artigo 6.º da Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro.

dinamização do mercado do arrendamento, da adoção de novas políticas sociais e requalificação do tecido urbano, objetivo que era consagrado no respetivo [Programa do Governo](#).

Esta lei está dividida em 3 títulos, sendo o primeiro dedicado ao Novo Regime do Arrendamento Urbano; o segundo, às normas transitórias aplicáveis aos contratos celebrados na vigência do Regime do Arrendamento Urbano e contratos não habitacionais celebrados depois do [Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro](#), bem como os contratos celebrados antes destes; e o terceiro, às normas finais.

Reveste interesse para esta nota técnica o Título II da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, uma vez que parte do objeto da iniciativa legislativa em apreço é a suspensão até 25 de abril de 2024 dos prazos aí previstos. Esses prazos referem-se à renovação automática dos contratos de duração limitada para fins habitacionais celebrados na vigência do Regime do Arrendamento Urbano e aos contratos para fins não habitacionais celebrados na vigência do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro, bem como daqueles celebrados antes da vigência destes dois diplomas legais, e à atualização das rendas destes contratos.

Outra das finalidades da iniciativa legislativa objeto desta nota técnica é a suspensão até 25 de abril de 2024 dos processos judiciais de ações de despejo e dos procedimentos especiais de despejo, e respetivos prazos judiciais, com fundamento na oposição pelo senhorio à renovação dos contratos de arrendamento que provenham da transição para o NRAU de contratos celebrados antes da entrada em vigor deste.

A ação de despejo, regulada no [artigo 14.º](#) do NRAU, segue a forma do processo declarativo comum e destina-se a fazer cessar a relação jurídica de arrendamento.

Por sua vez, o procedimento especial de despejo foi criado pela [Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto](#), que altera o Novo Regime do Arrendamento Urbano. Este procedimento passou a estar previsto no [artigo 15.º](#) do NRAU, através de uma profunda alteração do seu conteúdo pré-existente, com vista à agilização do despejo.

Esta lei teve origem na [Proposta de Lei n.º 38/XII/1.ª](#), apresentada pelo XIX Governo Constitucional, procedendo à concretização das reformas previstas para o mercado de arrendamento que constam do capítulo III, relativo às finanças públicas e crescimento, do seu [Programa do Governo](#), 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.

Com efeito, no capítulo do Programa do XIX Governo Constitucional respeitante ao mercado do arrendamento urbano prevê-se, entre outras medidas, a “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”.

Por sua vez, o ponto 6.1 do Memorando de Entendimento celebrado entre Portugal e a Comissão Europeia, o Banco Central Europeu e o Fundo Monetário Internacional prevê que, quanto ao mercado de arrendamento, “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”. Essa proposta deverá “prever um procedimento de despejo extrajudicial por violação de contrato, com o objetivo de encurtar o prazo de despejo para três meses” [alínea iv)].

Nos termos da exposição de motivos daquela proposta de lei, “o mecanismo especial de despejo aplica-se à cessação do contrato por revogação, à caducidade do contrato de arrendamento pelo decurso do prazo, à cessação do contrato por oposição à renovação, à cessação do contrato de arrendamento por denúncia livre pelo senhorio, à cessação do contrato de arrendamento por denúncia para habitação do senhorio ou filhos ou para obras profundas, à cessação do contrato de arrendamento por denúncia

pelo arrendatário, bem como à resolução do contrato de arrendamento por não pagamento de renda por mais de 2 meses ou por oposição pelo arrendatário à realização de obras coercivas. O procedimento especial de despejo é o meio adequado para efetivar a cessação do arrendamento, independentemente do fim a que se destina, quando o arrendatário não desocupe o locado na data prevista na lei ou na data prevista por convenção entre as partes.”

Paralelamente, a Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, criou o [Balcão Nacional de Arrendamento](#)⁴ (BNA), junto da Direção-Geral da Administração da Justiça, com competência exclusiva para a tramitação do [procedimento especial de despejo](#)⁵ em todo o território nacional.

Este procedimento especial, de tramitação eletrónica, utiliza-se para efetivação da cessação do arrendamento, quando o arrendatário não desocupe o locado na data prevista na lei ou na data fixada por convenção entre as partes. Nos termos que constam da página do Balcão Nacional do Arrendamento na Internet, o procedimento especial de despejo “É aplicável nos casos de cessação do contrato por acordo (revogação), por oposição à renovação quer do senhorio quer do arrendatário, por caducidade pelo decurso do prazo fixado no contrato, por denúncia do contrato pelo senhorio ou pelo arrendatário, por resolução com fundamento em mora do pagamento de rendas e por resolução com fundamento na oposição do arrendatário à realização de obras”.

II. Enquadramento parlamentar

- **Iniciativas pendentes (iniciativas legislativas e petições)**

⁴ O Balcão Nacional de Arrendamento está previsto no [artigo 15.º-A](#) da Lei 6/2006, de 27 de fevereiro, aditado pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.

⁵ A tramitação do procedimento especial de despejo consta dos artigos 15.º-B a 15.º-S da mesma lei.

A pesquisa efetuada à base de dados da Atividade Parlamentar (AP) não revelou, neste momento, quaisquer iniciativas legislativas ou petições pendentes sobre a matéria em apreço (suspensão dos prazos previstos no NRAU), na presente data.

- **Antecedentes parlamentares (iniciativas legislativas e petições)**

Na XIII Legislatura foram apresentadas as seguintes iniciativas legislativas sobre matéria idêntica ou conexa:

- [Projeto de Lei n.º 1203/XIII/4.ª \(PCP\)](#) – Cria um regime autónomo de arrendamento para as atividades económicas, associativas e culturais. Esta iniciativa caducou em 2019-10-24;
- [Projeto de Lei n.º 1189/XIII/4.ª](#) - Proceda à interpretação autêntica do n.º 7 do artigo 1041.º do Código Civil, aditado pelo artigo 2.º da Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, que estabelece medidas destinadas a corrigir situações de desequilíbrio entre arrendatários e senhorios, a reforçar a segurança e a estabilidade do arrendamento urbano e a proteger arrendatários em situação de especial fragilidade. Esta iniciativa esteve na origem da Lei n.º 43/2019, de 21 de junho;
- [Projeto de Lei n.º 1112/XIII/4.ª \(CDS-PP\)](#) - Incentiva o arrendamento de quartos a estudantes, procedendo à alteração do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na redação atual. Esta iniciativa caducou em 2019-10-24;
- [Projeto de Lei n.º 1045/XIII/4.ª \(PSD\)](#) - Cria o regime jurídico do arrendamento urbano para efeitos de qualificação, educação e formação. Esta iniciativa foi sujeita a votação na Reunião Plenária n.º 30, tendo sido rejeitada;
- [Projeto de Lei n.º 1044/XIII/4.ª \(PSD\)](#) - Primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 156/2015 de 10 de agosto para atribuição de um subsídio para o arrendamento para famílias numerosas e monoparentais. Esta iniciativa foi sujeita a votação na Reunião Plenária n.º 30, tendo sido rejeitada;
- [Projeto de Lei n.º 1043/XIII/4.ª \(PSD\)](#) - Proceda à sexta alteração ao novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, para aperfeiçoamento do balcão nacional do arrendamento e atribuição de novas soluções sociais. Esta iniciativa esteve na origem da Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro;

Projeto de Lei n.º 249/XIV/1.ª (BE)

Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação (6.ª)

- [Projeto de Lei n.º 1040/XIII/4.ª \(PSD\)](#) - Cria o fundo de garantia para o arrendamento. Esta Iniciativa foi sujeita a votação na Reunião Plenária n.º 30 e rejeitada;
- [Projeto de Lei n.º 1039/XIII/4.ª \(PSD\)](#) - Cria um Programa de Cooperação entre o Estado e as Autarquias Locais para o aproveitamento do património imobiliário público com vista ao arrendamento. Esta iniciativa foi sujeita a votação na Reunião Plenária n.º 30, tendo sido rejeitada;
- [Projeto de Lei n.º 864/XIII/3.ª \(PSD\)](#) - Alteração do Código ao Imposto sobre Pessoas Singulares para dedução de encargos com imóveis de jovens até 30 anos com contratos de arrendamento. Esta iniciativa foi sujeita a votação na Reunião Plenária n.º 30 e rejeitada;
- [Projeto de Lei n.º 853/XIII/3.ª \(BE\)](#) - Estabelece a suspensão de prazos do novo Regime do Arrendamento Urbano e de processos de despejo. Esta iniciativa esteve na origem da Lei n.º 30/2018, de 16 de julho;
- [Projeto de Lei n.º 852/XIII/3.ª \(PEV\)](#) - Revoga a Lei n.º 31/2012 de 14 de agosto (Revisão do Regime Jurídico do Arrendamento Urbano). Esta iniciativa foi sujeita a votação na Reunião Plenária n.º 30, tendo sido rejeitada;
- [Projeto de Lei n.º 850/XIII/3.ª \(BE\)](#) - Estabelece a punição contra-ordenacional por assédio no arrendamento. Esta iniciativa esteve na origem da Lei n.º 12/2019, de 12 de fevereiro;
- [Projeto de Lei n.º 847/XIII/3.ª \(BE\)](#) - Estabelece medidas de combate à precariedade no arrendamento habitacional (introduz alterações ao Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47344, de 25 de novembro de 1966, e ao novo regime de arrendamento urbano). Esta iniciativa esteve na origem da Lei 13/2019;
- [Projeto de Lei n.º 821/XIII/3.ª \(CDS-PP\)](#) - Cria um incentivo ao arrendamento habitacional, reduzindo a taxa de tributação autónoma, em sede de IRS, dos rendimentos prediais, resultantes de contratos de arrendamento para habitação, procedendo à alteração do Código do Imposto Sobre o Rendimento das Pessoas Singulares, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de novembro. Esta iniciativa foi sujeita a votação na Reunião Plenária n.º 17, tendo sido rejeitada;
- [Projeto de Lei n.º 771/XIII/3.ª \(PCP\)](#) - Alteração ao Regime do Arrendamento Apoiado para Habitação. Esta iniciativa caducou no dia 2019-10-24;

Projeto de Lei n.º 249/XIV/1.ª (BE)

Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação (6.ª)

- [Projeto de Lei n.º 770/XIII/3.ª \(PCP\)](#) - Revoga a revisão do regime jurídico do arrendamento urbano aprovado pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto. Esta iniciativa foi sujeita a votação na Reunião Plenária n.º 107, tendo sido rejeitada;
- [Projeto de Lei n.º 723/XIII/3.ª \(PAN\)](#) - Determina que por cada três imóveis em regime de arrendamento local o proprietário deve assegurar que o quarto imóvel seja destinado a arrendamento de longa duração. Esta iniciativa esteve na origem da Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto;
- [Projeto de Lei n.º 493/XIII/2.ª \(PCP\)](#) - Alargamento dos beneficiários e dos apoios do Programa Porta 65 Jovem -terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 308/2007, de 3 de setembro que cria e regula o programa de apoio financeiro Porta 65 - Arrendamento por Jovens. Esta iniciativa esteve na origem da Lei n.º 87/2017, de 18 de agosto;
- [Projeto de Lei n.º 487/XIII/2.ª \(BE\)](#) - Alarga em cinco anos a idade máxima para acesso ao programa de apoio ao arrendamento Porta 65 (terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 308/2007, de 3 de setembro). Esta iniciativa esteve na origem da Lei n.º 87/2017, de 18 de agosto;
- [Projeto de Lei n.º 466/XIII/2.ª \(CDS-PP\)](#) - Terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 308/2007, de 3 de setembro, que cria o programa de apoio financeiro Porta 65 - Arrendamento por Jovens (Porta 65 - Jovem). Esta iniciativa esteve na origem da Lei n.º 87/2017, de 18 de agosto;
- [Projeto de Lei n.º 420/XIII/2.ª \(CDS-PP\)](#) - Terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 308/2007, de 3 de setembro - Cria e regula o programa de apoio financeiro Porta 65 - Arrendamento por jovens. Esta iniciativa esteve na origem da Lei n.º 87/2017, de 18 de agosto;
- [Projeto de Lei n.º 325/XIII/2.ª \(BE\)](#) - Prolonga para dez anos o período transitório no Novo Regime do Arrendamento Urbano para salvaguarda dos arrendatários com rendimento anual bruto corrigido inferior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais, para os arrendatários com mais de 65 anos, para os arrendatários com deficiência com mais de 60% de incapacidade e para lojas e entidades com interesse histórico e cultural (terceira alteração à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, alterada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, e pela Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro). Esta iniciativa caducou em 2019-10-24;

- [Projeto de Lei n.º 313/XIII/2.ª \(PCP\)](#) - Reforça a proteção dos arrendatários em caso de cessação de contrato de arrendamento (Terceira alteração à Lei n.º 6/2006, de 27 fevereiro, alterada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto e pela Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro - Novo Regime de Arrendamento Urbano). Esta iniciativa caducou em 2019-10-24;
- [Projeto de Lei n.º 311/XIII/2.ª \(PCP\)](#) - Extingue o Balcão Nacional do Arrendamento e repõe o procedimento especial de despejo por via judicial. Esta iniciativa caducou em 2019-10-24;
- [Projeto de Lei n.º 310/XIII/2.ª \(PCP\)](#) - Prorroga por 10 anos o prazo de aplicação do Novo Regime de Arrendamento Urbano para os arrendatários com Rendimento Anual Bruto Corrigido (RABC) inferior a cinco Retribuições Mínimas Nacionais Anuais (RMNA), para os arrendatários com idade igual ou superior a 65 anos ou com deficiência igual ou superior a 60% e para o Arrendamento não habitacional. Esta iniciativa esteve na origem da Lei n.º 43/2017, de 14 de junho;
- [Projeto de Lei n.º 309/XIII/2.ª \(PCP\)](#) - Alarga o regime de transmissão por morte do arrendamento para habitação e garante a transmissão por morte no realojamento para habitação por obras ou demolição. Esta iniciativa caducou em 2019-10-24;
- [Projeto de Lei n.º 122/XIII/1.ª \(BE\)](#) - Altera o regime de arrendamento apoiado para uma maior justiça social - primeira alteração à Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro. Esta iniciativa esteve na origem da Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto;
- [Projeto de Lei n.º 108/XIII/1.ª \(PCP\)](#) - Suspende a aplicação do Regime do Arrendamento Apoiado (Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro). Esta iniciativa esteve na origem da Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.

Consultada a mesma base de dados, não foram encontradas petições sobre matéria idêntica ou conexas.

III. Apreciação dos requisitos formais

- **Conformidade com os requisitos constitucionais, regimentais e formais**

Projeto de Lei n.º 249/XIV/1.ª (BE)

Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação (6.ª)

A iniciativa em apreciação é apresentada pelo Grupo Parlamentar do Bloco de Esquerda (BE), ao abrigo e nos termos do n.º 1 do artigo 167.º da [Constituição](#) e do artigo 118.º do [Regimento da Assembleia da República](#) (RAR), que consagram o poder de iniciativa da lei. Trata-se de um poder dos Deputados, por força do disposto na alínea *b*) do artigo 156.º da Constituição e *b*) do n.º 1 do artigo 4.º do RAR, bem como dos grupos parlamentares, por força do disposto na alínea *g*) do n.º 2 do artigo 180.º da Constituição e da alínea *f*) do artigo 8.º do RAR.

É subscrita por dezanove Deputados, observando o disposto no n.º 1 do artigo 123.º do RAR, e assume a forma de projeto de lei, em conformidade com o disposto no n.º 1 do artigo 119.º do RAR.

A iniciativa encontra-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 os requisitos formais previstos no n.º 1 do artigo 124.º do RAR.

Observa igualmente os limites à admissão da iniciativa estabelecidos no n.º 1 do artigo 120.º do RAR, uma vez que parece não infringir a Constituição ou os princípios nela consignados e define concretamente o sentido das modificações a introduzir na ordem legislativa.

O projeto de lei em apreciação deu entrada a 6 de março de 2020. Foi admitido e anunciado a 12 de março, data em que baixou na generalidade à Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação (6.^a), por despacho de S. Ex.^a o Presidente da Assembleia da República.

- **Verificação do cumprimento da lei formulário**

A Lei n.º 74/98, de 11 de novembro, alterada e republicada pela [Lei n.º 43/2014, de 11 de julho](#), de ora em diante designada como lei formulário, contém um conjunto de normas sobre a publicação, identificação e formulário dos diplomas que são relevantes em caso de aprovação da presente iniciativa.

O título da presente iniciativa legislativa - **«Estabelece a moratória aos processos de despejo decorrentes da liberalização da Lei do Arrendamento Urbano até à construção de um robusto parque habitacional público»** - traduz sinteticamente o seu objeto, mostrando-se conforme ao disposto no n.º 2 do artigo 7.º da lei formulário, embora possa ser aperfeiçoado, em sede de apreciação na especialidade ou em redação final, designadamente quanto à identidade com o objeto da iniciativa.

Assim, sugere-se o seguinte título:

“Suspensão dos prazos previstos no Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, e dos processos de despejo até 25 de Abril 2024”

Em caso de aprovação esta iniciativa revestirá a forma de lei, nos termos do n.º 3 do artigo 166.º da Constituição, pelo que deve ser objeto de publicação na 1.ª série do *Diário da República*, em conformidade com o disposto na alínea c) do n.º 2 do artigo 3.º da Lei n.º 74/98, de 11 de novembro.

No que respeita ao início de vigência, o artigo 4.º deste projeto de lei estabelece que a sua entrada em vigor ocorrerá «no dia seguinte à sua publicação», mostrando-se conforme com o previsto no n.º 1 do artigo 2.º da lei formulário, segundo o qual os atos legislativos «entram em vigor no dia neles fixado, não podendo, em caso algum, o início de vigência verificar-se no próprio dia da publicação».

Nesta fase do processo legislativo, a iniciativa em análise não nos suscita outras questões no âmbito da lei formulário.

- **Regulamentação ou outras obrigações legais**

A presente iniciativa não prevê a necessidade de regulamentação posterior das suas normas, nem condiciona a sua aplicação ao cumprimento de qualquer obrigação legal.

IV. Análise de direito comparado

- **Enquadramento internacional**

Países europeus

A legislação comparada é apresentada para os seguintes Estados-Membros da União Europeia: Espanha, França e Irlanda.

ESPANHA

O parque habitacional de Espanha era, no final da primeira década do século XXI, composto por cerca de 25 milhões de casas, das quais cerca de 1/3 constituíam segundas habitações ou habitações vazias. daquelas, só cerca de 13,2% é que se destinavam ao arrendamento.

Até metade da década de oitenta do século passado, o regime jurídico de arrendamento urbano caracterizava-se por medidas orientadas a apoiar e proteger o inquilino, tanto quanto ao valor das rendas como quanto à duração dos contratos. As leis de arrendamento urbano (LAU) de 1946, 1956 e, principalmente, a de [1964](#), eram sumamente rígidas no que se refere ao bloqueio dos arrendamentos, uma vez que, por um lado, as rendas estavam praticamente congeladas pois a sua atualização dependia de decisão governamental que nem sempre era regular no tempo, e por outro lado, devido à existência da transmissão forçada do contrato de arrendamento a favor dos herdeiros do arrendatário.

Com a publicação do [Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril de 1985](#) teve lugar uma mudança radical no tratamento do regime do arrendamento urbano com a total liberalização tanto ao nível da duração do contrato como ao nível da fixação do valor das rendas. A partir desta data passou a existir um mercado dual de arrendamento urbano: o dos contratos celebrados antes do *Real Decreto-ley 2/1985*, os chamados de «renda antiga», com rendas baixas e sujeitos a transmissão forçada aos descendentes dos arrendatários e os contratos celebrados após a publicação do *Real Decreto-ley 2/1985*, com rendas altas e um elevado grau de rotatividade ocupacional, como consequência da duração média anual dos contratos.

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 novembro](#), de *Arrendamientos Urbanos*, a qual teve como principal objetivo o estímulo do setor de arrendamento urbano através de uma regulação mais apertada que a prevista no *Real Decreto-ley* mas dando sempre prioridade à liberdade contratual entre as partes.

Foram as seguintes, ao tempo, as alterações fundamentais:

- Estabelecimento de um prazo mínimo de duração do contrato, 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 o mínimo estabelecido na lei caso o plano inicial preveja um prazo inferior ([artigo 9º](#));
- Introdução de um mecanismo de prorrogação tácita, decorrido o prazo definido inicialmente no contrato, que dá lugar a um novo prazo, renovado anualmente ([artigo 10º](#));
- Reconhecimento da existência de situações que exigem prazos variados de duração, circunscrita à necessidade – conhecida à data da elaboração do contrato – de recuperar a habitação para o próprio proprietário ([artigo 9º](#));
- A não renovação do contrato caso o proprietário prove necessitar do imóvel 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](#)) só ser 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.

O prazo de renovação fica limitado ao termo do prazo contratual existente.

A *Ley 29/1994* foi objeto de diversas alterações⁶, sendo a mais importante a que ocorreu em 2013, pela [Ley 4/2013, de 4 de junho](#), da qual se destaca:

- A duração inicial obrigatória dos contratos foi reduzida de 5 para 3 anos (artigo 9.º da *Ley 29/1994*);
- A renovação contratual, após a passagem do prazo inicial mínimo de 3 anos, desceu de 3 para 1 ano (artigo 10.º da *Ley 29/1994*);
- A possibilidade do arrendatário fazer obras no fogo para o adaptar às necessidades dos residentes maiores de 70 anos, não podendo essas obras diminuir nunca a estabilidade ou segurança do imóvel (artigos 24.º e 23.º da *Ley 29/1994*);
- A possibilidade de desistência do arrendamento por parte do arrendatário, desde que decorridos 6 meses do início do contrato e desde que notifique o senhorio com a antecedência mínima de um mês. A lei prevê a possibilidade de as partes fixarem uma indemnização ao senhorio no valor de um mês de renda por cada ano que fique por cumprir (artigo 11.º da *Ley 29/1994*);
- A atualização das rendas ocorre segundo o convencionado por acordo entre as partes, e na ausência de estipulação, estas atualizam-se por referência anual ao [Índice de Garantia de Competitividade](#) (artigos 17.º e 18.º da *Ley 29/1994*);
- Criação de um Registo Público de sentenças executórias por falta de pagamento de rendas, dando a possibilidade aos proprietários de terem acesso à lista dos inquilinos faltosos que foram sujeitos a ações de despejo ([artigo 3.º da Ley 4/2013, de 5 de junho](#));

⁶ [Ley 13/1996, de 30 de dezembro](#); [Ley 50/1998, de 30 de dezembro](#); [Ley 55/1999, de 29 de dezembro](#); [Ley 1/2000, de 7 de janeiro](#); [Ley 19/2009, de 23 de novembro](#); [Ley 39/2010, de 22 de dezembro](#); [Ley 4/2013, de 4 de junho](#); e [Ley 2/2015, de 30 de março](#); [Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de dezembro](#) e [Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de março](#).

- A possibilidade do proprietário de recuperar o fogo arrendado, desde que decorrido um ano após o início do contrato e desde que o inquilino seja notificado com um mês antecedência, desde que a habitação se destine residência permanente sua ou de seus familiares em primeiro grau de consanguinidade ou por adoção, ou para o seu cônjuge na sequência de separação judicial, divórcio ou nulidade matrimonial (artigo 9.º n.º 3, *Ley 29/1994*);
- A criação de um processo expedito de despejo por não pagamento da renda, executado através da Secretaria Judicial da 1.ª instância. Verificado o não pagamento da renda, o senhorio requer o seu pagamento via judicial, tendo o inquilino 10 dias, após a notificação, para proceder ao pagamento ou apresentar alegações. Caso não o faça, a Secretaria Judicial dá por concluído o juízo e realiza diretamente o despejo ([artigo 2.º](#) da *Ley 4/2013, de 5 de junho*);
- Em caso de venda da propriedade arrendada, o contrato só subsiste se estiver registado no [Registo de propriedade dos contratos de arrendamento urbano](#) ([Disposição final 2.ª](#) da *Ley 4/2013, de 5 de junho*);

O aumento da renda após a realização de obras de melhoria pode ser feito decorridos 3 anos de contrato (artigo 19º da *Ley 29/1994*), devendo a quantia resultar do cálculo de amortização do valor pago, não podendo, contudo, exceder em 20% o valor da renda.

Por fim refira-se que o contrato pode ser denunciado nas seguintes situações (artigo 27º, nº 2 da *Ley 29/1994*):

- 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.

As medidas de flexibilização e de incentivo ao arrendamento aprovadas com a reforma de em 2013 atingiram, pelo menos parcialmente, seu objetivo. Dinamizaram e

tornaram o mercado mais flexível mas tiveram como efeito colateral uma menor proteção do arrendatário. No sentido de facilitar o acesso à habitação através do arrendamento urbano, o Governo espanhol aprovou, em março de 2019, uma nova reforma da lei do arrendamento urbano ([Ley 29/1994](#)) através do [Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de março, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler](#). As principais alterações introduzidas consistiram nas seguintes:

- Alteração do prazo de duração do contrato: mantém-se o princípio de que a duração é acordada entre as partes, enquanto até agora o senhorio podia impor uma duração mínima de três anos por meio de prorrogações anuais, com a nova lei a duração mínima passa a ser de cinco anos, se o senhorio for uma pessoa singular e, de sete anos, se for uma pessoa coletiva (artigo 9.º da [Ley 29/1994](#));
- Prorrogação do contrato: desde a reforma de 2013 a extensão admitida era de um ano. A partir de agora os contratos de arrendamento passam a poder ser estendidos por mais três anos (artigo 10.º da [Ley 29/1994](#));
- Em caso de alienação do imóvel arrendado, o novo proprietário sub-roga os direitos e obrigações do vendedor (artigo 14.º [Ley 29/1994](#));
- O aumento das rendas passa a denominar-se «atualização» ao invés de «revisão» e não pode exceder o resultado da aplicação da variação percentual experimentada pelo Índice de Preços ao Consumidor (artigos 18.º e 19.º [Ley 29/1994](#)).

Relativamente às ações de despejo (*juicio de desahucio*) vêm reguladas na lei do processo civil ([Ley de enjuiciamiento civil](#))⁷ (LEC) que distingue dois tipos de ações dependendo do procedimento a seguir:

- a ação de despejo por falta e pagamento das rendas;
- a ação de despejo por termo do contrato.

⁷ [Ley 1/2000, de 7 de janeiro](#) (versão consolidada).

Na ação de despejo por não pagamento das rendas o senhorio pode solicitar ao tribunal apenas a recuperação da casa ou do estabelecimento comercial, ou seja, que a propriedade lhe seja entregue, ou juntamente com a recuperação do imóvel, pode também reivindicar o valor da renda e os valores devidos. Esse tipo de procedimento está muito simplificado, pelo que se não houver oposição do inquilino, o procedimento é encerrado sem a necessidade de julgamento ou sentença. O secretário judicial procederá diretamente à execução do despejo ([artigo 440.3 LEC](#)). A reforma de 2019 prevê, no entanto, que o tribunal na notificação do despejo indique o respetivo dia e hora. Passou também a prever-se a possibilidade do arrendatário recorrer aos serviços sociais para que a possível situação de «vulnerabilidade» possa ser apreciada, permitindo que, com a comunicação prévia dos serviços acima mencionados, o processo possa ser suspenso por um mês ou três, dependendo se o senhorio é uma pessoa física ou coletiva ([artigo 441.5 LEC](#)).

FRANÇA

Em França, o regime do arrendamento urbano para habitação decorre da [Loi n.º 86-1290 de 23 de dezembro de 1986](#) e da [Loi n.º 89-462, de 6 julho de 1989](#), esta extensamente modificada⁸.

Existem alguns arrendamentos que ainda estão sujeitos ao regime da [Loi n.º 48-1360, de 1 de setembro de 1948](#), e que abrange as habitações construídas antes de 1 de setembro de 1948 mas cujo campo de aplicação se vem restringido progressivamente. São, genericamente, arrendamentos de rendas baixas, os quais se caracterizam essencialmente por não terem de ser reduzidos a escrito e o seu conteúdo não estar regulamentado. Não há prazo perentório de duração do contrato, admitindo-se a sua duração ilimitada. A revisão das rendas está sujeita a um limite e deve respeitar os plafons regulamentares fixados anualmente segundo a categoria da habitação. Em caso de morte do arrendatário prevê-se a transmissão do contrato ao cônjuge sobrevivente ou ao parceiro do pacto civil de solidariedade (PACS)⁹ do arrendatário, ou

⁸ As alterações a que a [Loi n.º 89-462, de 6 de julho](#) foi sujeita podem ser consultadas [aqui](#).

⁹ PACS: *Pacte Civile de Solidarité* foi instituído pela [Loi n.º 99-944, de 15 de novembro](#), e consiste num acordo celebrado entre duas pessoas singulares, maiores, do sexo oposto ou do mesmo sexo, e que desejam organizar a sua vida em comum.

às pessoas que com ele vivam há mais de ano, aos seus filhos menores até à maioridade, aos seus ascendentes e às pessoas com deficiência.

O regime da lei de 1948 vai deixando de ser aplicado às habitações abandonadas ou àquelas cujos beneficiários não exerçam o direito de transmissão do arrendamento.

Das modificações sofridas pela *Lei n.º 89-462* destaca-se a que foi aprovada em 2015 com a [Lei n.º 2015-990, de 6 de agosto](#), também denominada lei Alur, e que teve como objetivo global o crescimento, a atividade e a igualdade de oportunidades económicas.

A grande inovação que esta lei veio introduzir prende-se com o controle das rendas nas habitações localizadas em determinadas zonas denominadas «zonas tensas», ou seja, com intensa procura e baixa oferta.

Confrontado perante o facto de cerca de 1/5 dos arrendatários despenderem cerca de 40% do seu rendimento para a renda de casa, o governo francês decidiu introduzir medidas legislativas de combate ao aumento do preço dos arredamentos urbanos.

A lei *Alur* instituiu um contrato-tipo de arrendamento para fins habitacionais, o qual permitiu uma clarificação das relações entre senhorios e inquilinos. Este contrato-tipo veio a ser definido pelo [Décret n.º 2015-587, de 31 de maio](#).

Assim, o [artigo 3](#) da *Lei n.º 89-462, de 6 de julho*, na redação que lhe foi dada pela lei *Alur*, lista os elementos que devem constar do contrato de arrendamento, dos quais se destaca a forma escrita que reveste, a lista dos equipamentos, o nome e o domicílio do senhorio, a duração do contrato e o montante a pagar e condições da sua revisão, a área, o estado das instalações, as obras de beneficiação efetuadas após a saída do anterior inquilino, e caso o fogo se insira numa das denominadas «zonas tensas», o montante da renda paga pelo anterior arrendatário, o preço da renda de referência majorada aplicável na zona em que o fogo se insere e os honorários dos agentes imobiliários cobrados ao arrendatário. No ato de assinatura do contrato de arrendamento, o senhorio anexa um dossiê de diagnóstico técnico da fração a arrendar.

Este contrato-tipo só é aplicável aos contratos de arrendamento celebrados após 1 de agosto de 2015 mas abrange todos os arredamentos submetidos ao regime da lei 89-462.

Segundo o [artigo 10](#), o contrato de arrendamento a proprietários que sejam pessoas singulares tem a duração de pelo menos 3 anos¹⁰, podendo ser convencionado outro prazo nunca inferior a um ano ([artigo 11](#)). Findo o prazo inicial, o contrato pode ser prorrogado tacitamente ou renovado. Em caso de prorrogação tácita o prazo da prorrogação é de 3 anos, em caso de renovação, o prazo desta é o prazo do contrato. A renda é atualizada nos termos fixados pelas partes ou, em caso de omissão, no fim de cada ano do contrato. O valor do aumento da renda não pode ultrapassar à variação do [índice de referência dos arrendamentos](#) fixada pelo [INSEE – Instituto Nacional de Estatísticas e Estudos Económicos](#).

Em caso de renovação do contrato, a renda pode ser revista para baixo, caso se trate de uma habitação situada numa das «zonas tensas». Os senhorios têm, neste caso, a possibilidade de instituir um complemento de renda caso o fogo reúna determinadas características de conforto ou de localização, quando comparado com outros fogos situados na mesma zona.

A caução inserida no contrato de arrendamento garante o pagamento das dívidas no caso de o locatário não as poder cumprir, não é obrigatória e pode até ser dispensada em certos casos ([artigo 22](#)). Até 31 de dezembro de 2015 a mesma não era exigida caso o senhorio fosse subscritor de um seguro de *garantie des risques locatifs (GRL)*, que assegurava os riscos de incumprimento inerentes ao contrato de arrendamento. A partir daquela data as seguradoras deixaram de oferecer este seguro porque, através da lei Alur foi criada uma garantia universal dos arrendamentos, a qual apresentava «características de um seguro social de habitação» e tinha como objetivo assegurar aos senhorios contra os riscos de rendas não pagas e de prevenir o risco de despejos ([artigo 24-2](#))¹¹. Ainda nos termos deste artigo, a Agência da Garantia Universal dos Arrendamentos seria a entidade pública responsável pela implementação e gestão da garantia universal dos arrendamentos. No entanto, em janeiro de 2016 o governo francês anunciou o abandono desta medida devido aos custos que implicava e a sua substituição por uma outra, efetiva a partir de 30 de setembro de 2016. Trata-se do [VISALE](#) - *Visa pour le logement et l'emploi*, a qual não sendo obrigatória no ato da

¹⁰ A lei prevê que no caso de os senhorios serem pessoas coletivas o prazo dos contratos de arrendamento seja de 6 anos, renováveis ou não, dependendo do estipulado pelas partes.

¹¹ Este artigo encontra-se revogado pela [Loi 2018-1021, de 23 de novembro](#).

assinatura do contrato, se destina a cobrir os riscos de não pagamento de rendas em contratos assinados com jovens com menos de 30 anos, sejam assalariados ou não, estudantes e desempregados.

Os [artigos 15 e 22](#) da *Lei 89-462*, conjugados com as disposições constantes das leis 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. Esta pode ocorrer no final do prazo estipulado no contrato, em caso de não pagamento das rendas, ou caso o senhorio precise da habitação para sua própria residência ou alguém da sua família, para o vender ou por um motivo sério e legítimo.

O [artigo 14](#) da *Lei 89-462* prevê ainda as formas de transmissão do direito ao arrendamento, a qual ocorre em caso de morte ou abandono do domicílio pelo locatário para o cônjuge, para ao parceiro do pacto civil de solidariedade (PACS), para os descendentes que com ele vivam há mais de um ano sobre a data da morte ou do abandono, para os seus ascendentes, para quem com ele viva em concubinato¹² ou para as pessoas a cargo que com ele tenham vivido pelo menos há um ano sobre a data da morte ou do abandono.

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.

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 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 [Décret 2001-653, de 19 julho de 2001](#), ao aplicar o [artigo 20](#) da *Lei 89-462* define as regras relativas à organização e funcionamento das *commissions départementales de conciliation*.

¹² A lei fala em *concubine notoire* o que nos termos do [art.º 515-8 do Código Civil](#) é definido como uma união de facto, entre duas pessoas de sexo oposto ou do mesmo sexo, caracterizada por uma vida em comum com carácter de estabilidade e continuidade.

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.

A mais recente principal lei da habitação promulgada é a [Loi 2018-1021](#), de 23 de novembro, também conhecida por *Loi Élan, portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique*. A lei *Élan* reflete a «estratégia habitacional» do governo e abrange áreas tão diversas como o ordenamento do território (operações de revitalização territorial, urbanismo comercial), o planeamento urbano (autorizações de uso da terra), a construção (recurso contra licenças de construção), a habitação social (conversão da habitação, arrendamento de solidariedade), o respeito pelo meio ambiente (renovação energética, aquecimento, livro de manutenção), o alojamento local (medidas de controlo de arrendamento mobiliado), o despejo por ocupações ilegais, o condomínio, o combate à habitação indigna e a tecnologia digital (melhoria da cobertura pela implantação de redes, arrendamento eletrónico).

Em relação ao setor habitacional, a lei *Élan* altera algumas disposições dispersas da *Loi 89-462*. Por exemplo, harmoniza o conceito de habitabilidade para as situações de arrendamentos vários em quartos mobilados com um só senhorio ([artigo 141](#)), põe fim à solidariedade para o pagamento de dívidas de renda em caso de violência doméstica ([artigo 136](#)) e exclui a menção escrita à caução ([artigo 134](#)).

O [artigo 24](#) da *Loi 89-462* é novamente alterado para evitar despejos, incluindo a consideração de um possível procedimento de sobre-endividamento ([artigo 118](#) da lei *Élan*).

É criado um sistema experimental de controlo dos arrendamentos ([artigos 139 e 140](#) da lei *Élan*) em especial no que refere à supervisão nas «zonas tensas», impondo multas pesadas para os senhorios não cumpridores, de 5.000,00 Euros no caso de estes serem pessoas singulares e de 15.000,00 Euros em caso de pessoas coletivas. Paralelamente incentiva a criação de observatórios de arrendamento, ([artigos 16 e 5, II](#), da *Loi 89-462*, na versão dada pelo [artigo 139](#) da lei *Élan*). Por fim, o governo é autorizado a definir um sistema de incentivo a ferramentas digitais para arrendamentos

de habitações vazias ou mobiladas, facilitando também a entrega desmaterializada dos documentos anexos ao contrato de arrendamento (o chamado arrendamento digital) ([artigo 128](#)).

A lei cria um novo conceito de [arrendamento de mobilidade](#) (artigos 107 a 115) o qual consiste num contrato de arrendamento de curta duração (prazo máximo de duração até 10 meses) de um apartamento mobilado ou de segundas habitações cujo proprietário deseje recuperar fácil e rapidamente. A lei prevê que este contrato se destine a determinadas categorias de inquilinos, como por exemplo estudantes, pessoas em formação, em transferência profissional ou em trabalho temporário.

Na área do alojamento turístico a lei reforça o controlo e as sanções contra os proprietários e as plataformas digitais de alojamento ([artigo 145](#)). Os proprietários devem obter uma autorização para este tipo de alojamento turístico ([artigos L. 631-7 e seguintes](#) do Código da Construção e Habitação na redação dada pelo [artigo 146](#) da lei *Élan*). Se este diz respeito à sua residência principal e não exceder 120 dias por ano, essa licença não é exigida ([artigos L.324-1-1 e L.324-2-1](#) do Código do Turismo na versão dada pelo [artigo 145](#) da lei *Élan*).

Quanto às ocupações ilegais, a lei veio facilitar a expulsão dos ocupantes definindo-os como pessoas «sem direito ou título no domicílio de terceiros», eliminando o período de permanência que deve, em princípio, distanciar entre a ordem para deixar o local e a expulsão, e eliminando também a possibilidade dos ocupantes beneficiarem de uma tolerância de permanecerem no local ocupado durante o designado período de inverno (1 de novembro a 31 de março) ([artigo 201](#) que modifica os [artigos L412-1 e L412-6](#) do Código de Procedimentos Cíveis de Execução).

Importa ainda referir que 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](#). No portal do [Service-Public-logement](#) encontra-se, de forma detalhada e completa, toda a informação respeitante a esta matéria.

IRLANDA

Projeto de Lei n.º 249/XIV/1.^a (BE)

Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação (6.^a)

A principal legislação irlandesa sobre arrendamento urbano consiste no [Residential Tenancies Act 2004](#), alterado pelo o [Housing \(miscellaneous provisions\) Act 2009](#) e pelo [Residential Tenancies Act 2015](#).

Até 2004, a Irlanda possuía um mercado de arrendamento com regras substancialmente diferentes consagradas no [Landlord and Tenant Act 1967 a 1994](#).

Com a reforma de 2015, o governo irlandês teve como objetivo travar o constante aumento das rendas para fins habitacionais e aprovar um regime mais transparente nas relações entre senhorio e inquilino.

A renda é estabelecida através de negociação entre as partes mas o seu montante não pode ser acima do definido pelos valores de mercado ([artigo 19 e seguintes do Residential Tenancies Act 2004](#) com as alterações introduzidas pelo [Residential Tenancies Act 2015](#)). O valor de mercado vem definido no [artigo 24](#) sendo que o [Residential Tenancies Board \(RTB\)](#) publica a cada trimestre o [index](#) de referência dos valores das rendas praticados no mercado.

Com regime de 2004 a renda era atualizada a cada 12 meses mas a partir de 2015 essa atualização passou a ter lugar só a cada 24 meses, a não ser que tenha havido acordo escrito entre as duas partes de outro prazo.

Este regime de rendas controladas será revisto a partir de 3 de dezembro de 2019.

Com a reforma de 2004 foi criado o *Private Residential Tenancies Board* (PRTB) o qual consiste num mecanismo alternativo de resolução de conflitos com o objetivo de os tornar de mais fácil e barata resolução para as duas partes, (parte 8). Como consequência da alteração operada em 2015, o regime jurídico do arrendamento urbano foi alargado para os contratos celebrados com as autoridades públicas e com as *housing association*, as cooperativas ou organizações voluntárias similares, as quais são local e genericamente designadas por [approved housing bodies – AHBs](#), pelo que foi alterada a designação daquele organismo para [Residential Tenancies Board](#) (RTB).

O prazo, por defeito, dos contratos de arrendamentos é de 4 anos, renováveis, sendo que o senhorio pode livremente resolver o contrato, nos primeiros 6 meses da sua vigência, sem qualquer justificação. Passados esses 6 meses, o senhorio só pode cancelar o contrato no caso de se verifique uma de três circunstâncias ou uma de três razões.

As circunstâncias que sustentam o cancelamento unilateral do contrato pelo senhorio são:

- caso o arrendatário não cumpra com as suas obrigações legais e contratuais, máxime o não pagamento da renda ou de outras despesas;
- se a habitação se tornar muito pequena para as suas necessidades; ou,
- se o proprietário pretende vender o imóvel, para o qual tem 3 meses.

As razões que fundamentam o cancelamento unilateral do contrato pelo senhorio são:

- caso precise do imóvel para a sua habitação ou para os seus familiares imediatos;
- se pretende fazer obras que obriguem a saída do inquilino;
- se pretende alterar o fim a que se destina o imóvel, convertendo o arrendamento de habitacional em comercial;

O contrato pode ainda ser resolvido por acordo entre as partes, a todo o tempo, e no final do prazo, por iniciativa de qualquer uma delas.

Nos termos do art.º 39.º, em caso de morte do arrendatário têm direito ao arrendamento o cônjuge sobrevivente; a pessoa que com ele coabite em situação conjugal há mais de seis meses a contar da sua morte; um filho, enteado ou adotado do arrendatário, desde que tenham 18 anos ou mais; e, um ascendente do arrendatário.

Qualquer conflito entre as partes é negociado através do *Residential Tenancies Board* (RTB) ([Parte 8](#)), organismo tutelado pelo [Ministro da Habitação, Plano e Administração Local](#).

Os sítios da *Internet* [Citizens's Information](#) e o [Threshold](#) contém informação mais detalhada sobre os tipos de arrendamento, os direitos e deveres dos proprietários e dos inquilinos, a questão das rendas e ainda uma lista de modelos de documentos temáticos.

V. Consultas e contributos

- **Consultas obrigatórias –**

O Presidente da 6.^a Comissão promoveu, nos termos regimentais, a emissão de parecer pela Associação Nacional de Municípios Portugueses (ANMP) e pela Associação Nacional de Freguesias (ANAFRE).

A ANMP no seu [parecer](#) entende “(...) que a suspensão de todos os prazos e dos processos de despejo, indiscriminadamente, proposta pelo articulado em audição, deverá ser objeto de melhor ponderação, na medida em que poderá ser excessiva uma solução universal para todos os processos de despejo e prazos em curso abrangidos pelo articulado, independentemente da natureza ou condições dos arrendatários e agregados familiares”, também refere “que as alterações decorrentes das reformas de 2017 e 2018 em matéria de arrendamento habitacional já atalharam um significativo caminho e no sentido adequado, sem prejuízo de os seus efeitos, naturalmente, carecerem de acompanhamento e de reflexão (...)” e concluiu que “(...) emite parecer desfavorável á presente iniciativa legislativa”.

A ANAFRE no seu [parecer](#) menciona que a iniciativa “1.º - é totalmente inconsistente (...)”; “2.º - carece de uma lógica racional quanto à espacialidade e à temporalidade da sua aplicação (...)”; “3.º - é inconsequente (...)” e “4.º - é portador de conflitos sociais (...)”. Por fim, é referido que “não pode a ANAFRE pronunciar-se favoravelmente quanto ao Projeto de Lei que o Bloco de Esquerda apresenta à sua apreciação”.

Consultas facultativas

Atendendo à matéria em causa, a Comissão pode, se assim o deliberar, solicitar os pareceres escritos do [Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P.](#), bem como de associações de inquilinos e de proprietários.

VI. Avaliação prévia de impacto

- **Avaliação sobre impacto de género**

Projeto de Lei n.º 249/XIV/1.^a (BE)

Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação (6.^a)

De acordo com a informação constante na ficha de [Avaliação Prévia de Impacto de Género \(AIG\)](#), junta pelo autor, considera-se que a iniciativa legislativa tem uma valoração neutra, dado que a totalidade das categorias e indicadores analisados, assumem essa valoração.

Linguagem não discriminatória

Na elaboração dos atos normativos a especificação de género deve ser minimizada recorrendo-se, sempre que possível, a uma linguagem neutra ou inclusiva, mas sem colocar em causa a clareza do discurso.

Sem prejuízo de uma análise mais detalhada, na apreciação na especialidade ou na redação final, nesta fase do processo legislativo a redação do projeto de lei não nos suscita qualquer questão relacionada com a linguagem discriminatória em relação ao género.

VII. Enquadramento bibliográfico

ALVES, Ricardo André Fernandes – **Procedimento especial de despejo [Em linha] : reflexão sobre uma nova figura processual**. Coimbra : [s.n.], 2015. [Consult. 7 maio 2020]. Dissertação de Mestrado. Disponível na intranet da AR:<[URL: http://catalogobib.parlamento.pt:81/images/winlibimg.aspx?skey=&doc=130470&img=15972&save=true](http://catalogobib.parlamento.pt:81/images/winlibimg.aspx?skey=&doc=130470&img=15972&save=true)>.

Resumo: No presente estudo, o autor começa por abordar as dificuldades do mercado de arrendamento e a necessidade de uma nova reforma, seguindo para o procedimento especial de despejo, natureza jurídica e âmbito de aplicação. Na prossecução apresenta os requisitos de admissibilidade do PED, tramitação processual e termina com uma conclusão onde refere «que o PED apresenta condições para futuramente, mediante a realização de alguns aperfeiçoamentos, ser uma autêntica alternativa aos tribunais no que toca, principalmente, ao processo de despejo».

FIGO, Tiago – **Procedimento especial de despejo** [Em linha] : **algumas notas práticas**. [S.l.], 2016. [Consult. 7 maio de 2020]. Disponível na intranet da AR:<URL: <http://catalogobib.parlamento.pt:81/images/winlibimg.aspx?skey=&doc=129146&img=14620&save=true>>.

Resumo: O autor inicia a sua obra por expressar que «o PED não terá ainda atingido os escopos de celeridade e simplificação que estiveram na sua génese (*i. e.*, proporcionar ao senhorio um despejo rápido e económico), tendendo, por vezes, para um procedimento moroso e propenso à exegese e integração de lacunas por banda do aplicador do direito». Depois apresenta o conteúdo obrigatório do requerimento de despejo e o controlo do Balcão Nacional do Arrendamento, a legitimidade para o Procedimento Especial de Despejo, a notificação e oposição do requerido, sentença e recursos. Versa ainda sobre o valor do procedimento e taxa de justiça, extinção do PED e diferimento da desocupação. Finalmente, o autor apresenta os aspetos da ação executiva para pagamento de rendas em dívida.

PORTUGAL. Leis, decretos, etc. **Despejo de prédios urbanos : Lei nº 79/2014 : anotado**. Lisboa : Ediforum, 2016. ISBN 978-989-8438-15-7. 215 p. Cota: 251/2017.

Resumo: «O número anormalmente elevado de recusas do procedimento especial de despejo, a rondar os 50%, mesmo após o respetivo regime ter entrado em vigor há já alguns anos, demonstra de forma clara e inequívoca que o sistema implementado pelo legislador não prima pela clareza, nem pela linearidade das soluções, e que caiu em repetições indesejáveis considerado no seu todo, quando não mesmo em contradições ora reais, ora aparentes».

PORTUGAL. Leis, decretos, etc. **Procedimento especial de despejo com as alterações resultantes da Lei nº 79/2014**. Coimbra : Coimbra Editora, 2015. ISBN 978-972-32-2313-2. 104 p. Cota: 125/2015.

Resumo: «Neste livro visámos fornecer ao leitor uma visão rigorosa, detalhada e atual sobre o que é o Procedimento Especial de Despejo e a forma como é configurado,

designadamente no respeitante ao Balcão Nacional de Arrendamento, requerimento de despejo e subsequente tramitação. Não descurámos ainda a necessária análise das diferentes modalidades de cessação do contrato de arrendamento bem como a consideração das demais figuras processuais do despejo, concluindo com a problematização da aparente flexibilização em que o PED se traduz no Novo Regime de Arrendamento Urbano».

REGADAS, António José Lopes – **Procedimento especial de despejo** [Em linha] : **a eventual limitação de Direitos Fundamentais**. Coimbra : [s.n.], 2017. [Consult. 7 maio 2020]. Dissertação de Mestrado. Disponível na intranet da AR:<URL: <http://catalogobib.parlamento.pt:81/images/winlibimg.aspx?skey=&doc=130471&img=15973&save=true>>.

Resumo: O autor no presente trabalho aborda o mercado de arrendamento em Portugal, o novo regime de arrendamento urbano e apresenta as principais alterações introduzidas pela Lei nº 31/2012 (NRAU/12). Depois apresenta uma breve caracterização do procedimento especial de despejo. Menciona também a tramitação do PED, os pontos críticos «que podem colocar em causa direitos fundamentais do arrendatário mas que não têm, de modo nenhum, força suficiente para colocar em causa o procedimento especial de despejo no seu todo», e sugere propostas de melhoria, terminando com uma conclusão em que reconhece «o mérito da mudança e as virtualidades deste procedimento na forma como permite, mais cómoda e rapidamente iniciar, desenvolver e concluir um despejo, contribuindo, deste modo, para a resolução de um conflito, a solução de um determinado problema habitacional e a libertação de um imóvel para o arrendamento, desde que cumpridos os requisitos essenciais de salvaguarda dos direitos fundamentais de quem não cumpriu com o contrato de arrendamento».

Nota: Atendendo ao tema em análise, não é possível apresentar toda a bibliografia relevante disponível na coleção da Biblioteca, destacando-se neste contributo apenas alguns dos documentos mais recentes nesta área. Para uma informação bibliográfica mais exaustiva deverá ser consultado o catálogo da Biblioteca Passos Manuel.