



Projeto de Lei n.º 128/XV/1.^a

Procede à alteração ao Regime do Arrendamento Urbano e prevê a não-discriminação no acesso à habitação

Exposição de Motivos

A Constituição da República Portuguesa consagra, no seu artigo 65º, o princípio fundamental de 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”.

Em conformidade com o artigo 65º da Constituição da República Portuguesa, a Lei de Bases da Habitação consagra que “todos têm direito à habitação, para si e para a sua família, independentemente da ascendência ou origem étnica, sexo, língua, território de origem, nacionalidade, religião, crença, convicções políticas ou ideológicas, instrução, situação económica, género, orientação sexual, idade, deficiência ou condição de saúde”.

Foi publicada, em 2019, a primeira Lei de Bases da Habitação em Portugal, que entrou em vigor a 1 de outubro de 2019. Não obstante os avanços dados nos últimos anos ao nível das políticas públicas de promoção do arrendamento acessível, tais políticas não se têm vindo a mostrar capazes de dar resposta cabal.

Para o PESSOAS-ANIMAIS-NATUREZA é necessário aprofundar as políticas públicas de arrendamento acessível, sem, no entanto, descurar medidas de incentivo à aquisição de habitação própria, principalmente pelos jovens.

Desta forma, com a presente iniciativa, pretende-se garantir que os arrendatários tenham maior flexibilidade para mudar de habitação, sem que para o efeito incorram em prazos de oposição à renovação excessivos, que, muitas vezes, poderão obstaculizar a sua saída e resultar em dívidas avultadas correspondentes ao prazo de pré-aviso e que não se coadunam com a volatilidade do próprio mercado de arrendamento.

Assim, pretende-se reduzir de forma razoável o prazo para a oposição à renovação do contrato de arrendamento habitacional para que, da parte do arrendatário, este processo seja mais facilitado e mais célere.

Para além disso, pretende-se com a presente iniciativa, dar efetivas garantias de resposta e acompanhamento social nas situações de despejo.



O artigo 13º da Lei de Bases da Habitação, dispõe que “sempre que estejam reunidas as condições para o procedimento (...) [de despejo], são garantidos pelo Estado, nomeadamente:

- a) Desde o início e até ao termo de qualquer tipo de procedimento de despejo, independentemente da sua natureza e motivação, a existência de serviços informativos, de meios de ação e de apoio judiciário;
- b) A obrigação de serem consultadas as partes afetadas no sentido de encontrar soluções alternativas ao despejo;
- c) O estabelecimento de um período de pré-aviso razoável relativamente à data do despejo;
- d) A não execução de penhora para satisfação de créditos fiscais ou contributivos, nos termos da lei, quando esteja em causa a casa de morada de família;
- e) A existência de serviços públicos de apoio e acompanhamento de indivíduos ou famílias vulneráveis alvo de despejo, a fim de serem procuradas atempada e ativamente soluções de realojamento, nos termos da lei.”

Por tal, é essencial que estas obrigações plasmadas na Lei de Bases da Habitação encontrem respaldo concreto no Regime de Arrendamento Urbano, garantindo que os serviços públicos que acompanham o procedimento de despejo incluam mecanismos de encaminhamento para o apoio jurídico para as pessoas em situação de vulnerabilidade social, e que estes mesmos serviços mantêm, até ao final de todo o processo, estreita ligação com o tribunal competente e arrendatários, designando um responsável para o processo que avalie a existência de alternativa habitacional e a situação ou não de especial fragilidade económica, garantindo nestes casos o realojamento adequado.

Em simultâneo, importa garantir o impedimento dos despejos nos casos que envolvam habitação pública ou municipal, de pessoas ou famílias vulneráveis, sem que previamente não estejam definidas soluções de realojamento adequadas e dignas.

Por fim, importa lembrar que os animais de companhia são cada vez mais vistos pelos portugueses como parte integrante do seu agregado familiar. De acordo com estudos realizados pela Track.2Pet da GFK, mais de 50% dos lares portugueses têm um animal de companhia. Assim, quando por circunstâncias da vida se torna necessário fazer determinadas alterações, como é o caso de mudança de casa, porque o rendimento familiar sofreu alterações ou porque se toma a decisão de viver numa



zona geográfica diferente, todos aqueles que compõem o agregado familiar devem acompanhar a família. Sucede, porém, que muitos cidadãos, ao procurarem uma nova casa de morada de família, são confrontados com a proibição de levarem os seus animais de companhia. Esta situação provoca uma grande angústia aos detentores de animais, particularmente, se não conseguirem encontrar um senhorio que os aceite ou alguma outra pessoa que os possa acolher, restando-lhes entregar o animal num centro de recolha oficial ou, no pior cenário, optar pela prática de crime sob a forma de abandono. Mas também são conhecidas histórias de pessoas que preferem ficar a viver na rua do que abandonar os animais que têm a seu cargo. Seja qual for o caso, o facto de pender a possibilidade de não aceitação de animais de companhia no momento do arrendamento gera uma grande desigualdade para as pessoas e famílias.

Considerando que os direitos do senhorio estão já assegurados no capítulo IV do Código Civil, referente à locação, não se vê qual o fundamento para permitir tal proibição aos inquilinos. Na verdade, uma das obrigações do locador é precisamente permitir o gozo da coisa ao locatário, o que nestes casos em particular não acontece e é suscetível de coagir as pessoas a abdicar de um ser que considera parte da sua família para conseguir assegurar um tecto a si próprio e aos restantes familiares.

Por outro lado, no artigo 1083.º, do Código Civil, consta como fundamento de resolução do contrato a violação de regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou de normas constantes do regulamento do condomínio. Está igualmente previsto que o senhorio possa exigir o pagamento de uma caução, o que normalmente até já acontece. O próprio Decreto-lei n.º 314/2003, de 17 de dezembro, estabelece ainda que o alojamento de cães e gatos em prédios urbanos, rústicos ou mistos, fica sempre condicionado à existência de boas condições do mesmo e ausência de riscos higio-sanitários relativamente à conspurcação ambiental e doenças transmissíveis ao homem, bem assim como o número limite de animais que podem nele ser alojados (n.ºs 1, 2 e 4 do artigo 3.º do referido diploma). Adicionalmente, já se encontra em vigor o novo estatuto jurídico dos animais, que os reconhece como “seres vivos dotados de sensibilidade e objeto de proteção jurídica em virtude da sua natureza”, conforme artigo 201.º – B do Código Civil. Acresce que o art. 493.º - A do mesmo diploma vem reconhecer um direito a indemnização por “desgosto ou sofrimento moral” pela perda de um animal em caso de lesão grave do mesmo. Ora que sentido fará reconhecermos este direito a indemnização em caso de lesão do animal, mas depois admitirmos que cidadãos tenham de prescindir da companhia do seu animal de companhia para aceder a uma habitação?



Veja-se o Acórdão da Relação do Porto, de 21/11/2016¹, que admite que a restrição de presença de animais no locado pode constituir uma ofensa aos direitos fundamentais do arrendatário. Segundo aquele tribunal “o juiz, ao interpretar um contrato, e ao decidir da sua conformidade com a lei, não pode esquecer a lei constitucional, uma proibição, validamente estabelecida num contrato de arrendamento, segundo a lei civil, pode apresentar-se, materialmente, como violadora de direitos fundamentais do arrendatário”.

Atendendo a todo o exposto e ao princípio da igualdade, uma das pedras basilares da nossa Constituição, todos os cidadãos têm a mesma dignidade social e são iguais perante a lei. Por tudo isto, não faz qualquer sentido permitir que os senhorios de forma abusiva proibam os inquilinos de fazer o uso pleno da casa arrendada e, deste modo, procurar impedi-los de manter os seus animais de companhia consigo.

Nestes termos, a abaixo assinada Deputada Única do PESSOAS-ANIMAIS-NATUREZA, ao abrigo das disposições constitucionais e regimentais aplicáveis, apresenta o seguinte Projeto de Lei:

Artigo 1.º

Objeto

A presente lei altera o regime de arrendamento urbano e prevê a não-discriminação no acesso à habitação, procedendo para o efeito:

- a) À alteração ao Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47 344, de 25 de novembro de 1966;
- b) À oitava alteração ao Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, alterada pelas Leis n.ºs 31/2012, de 14 de agosto, 79/2014, de 19 de dezembro, 42/2017, de 14 de junho, 43/2017, de 14 de junho, 12/2019, de 12 de fevereiro, 13/2019, de 12/02 e 2/2020, de 27 de fevereiro.

Artigo 2.º

Alteração ao Código Civil

¹ disponível online em
<http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/c5f225c6c55191028025807a00543ed1?OpenDocument>

É alterado o artigo 1098.º do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de novembro, na sua atual redação, que passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 1098.º

(...)

1 - (...):

- a) 90 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis anos;
- b) 60 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a um ano e inferior a seis anos;
- c) 30 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis meses e inferior a um ano;
- d) (...).

2 - (...).

3 - Sem prejuízo do disposto no número seguinte, decorrido um terço do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, o arrendatário pode denunciá-lo a todo o tempo, mediante comunicação ao senhorio com a antecedência mínima seguinte:

- a) 90 dias do termo pretendido do contrato, se o prazo deste for igual ou superior a um ano;
- b) 30 dias do termo pretendido do contrato, se o prazo deste for inferior a um ano.

4 - (...).

5 - (...).

6 - (...).»

Artigo 3.º

Aditamento ao Novo Regime do Arrendamento Urbano

São aditados os artigos 14.º B ao Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual, com a seguinte redação:

“Artigo 14.ºB

Apoio nas situações do procedimento de despejo

1- Os serviços públicos que, no quadro legal aplicável, acompanham o procedimento de despejo, incluem mecanismos de encaminhamento para apoio jurídico para as pessoas em situação de

vulnerabilidade social, e mantêm, até ao final do processo, estreita ligação com o tribunal competente e arrendatários.

2- Para os efeitos do previsto no número anterior, é designado um responsável pelo processo, o qual deverá elaborar relatório sobre a situação social do arrendatário.

3- Se o relatório previsto no número anterior demonstrar uma situação de especial fragilidade económica e falta de alternativa habitacional, deverão os serviços referidos acompanhar o procedimento de despejo até serem encontradas soluções de realojamento do arrendatário e do seu agregado familiar.

4- Tratando-se de procedimento de despejo contra pessoas ou famílias em situação de vulnerabilidade social e cujo objecto seja uma habitação pública ou municipal, as entidades públicas não podem promover o despejo administrativo sem garantir previamente soluções de realojamento adequadas.

5- Nas demais situações, sempre que a ação de despejo seja intentada contra pessoas ou famílias em situação de especial vulnerabilidade social, que não disponham de capacidade económica para assegurar outra alternativa de alojamento, as entidades públicas que acompanham o procedimento de despejo devem garantir, em conjunto com os serviços sociais territorialmente competentes, o encaminhamento para as respostas de realojamento.

6- Para os efeitos dos números anteriores, considera-se parte integrante do agregado familiar os animais de companhia que habitavam no locado à data do procedimento de despejo.”

Artigo 4º

Não-discriminação no acesso à habitação

1- Ninguém pode ser discriminado no acesso à habitação e, em especial ao arrendamento, por deter animais de companhia.

2- O disposto no número anterior não obsta à aplicação das demais normas em vigor em matéria de bem-estar animal e de detenção de animais de companhia, nomeadamente as que respeitam a número máximo de animais de companhia por fração, aos espaços e condições em que é permitida a detenção de animais perigosos ou potencialmente perigosos e à salvaguarda da saúde pública.

3- O anúncio de oferta de imóvel para arrendamento e outra forma de publicidade ligada à disponibilização de imóveis para arrendamento ou constituição de outros direitos reais sobre os mesmos, bem como os atos negociais, praticados pelo próprio ou por terceiros, prévios à celebração do contrato, não podem conter qualquer restrição, especificação ou preferência baseada na propriedade ou qualquer outra forma de detenção de animais de companhia.



4- As cláusulas do contrato de arrendamento e os regulamentos do condomínio não podem conter qualquer restrição respeitante à presença, no locado, de animais de companhia, sendo nulas as cláusulas e normas que disponham em contrário.

5- A fim de verificar o bom estado de conservação do locado, o senhorio pode proceder à inspeção de locado desde que, para o efeito, advirta o arrendatário, mediante comunicação escrita, entregue por via postal registada com 15 dias de antecedência relativamente à data da inspeção, podendo as partes convencionar que a referida comunicação seja feita por correio eletrónico.

6- O disposto no número anterior não prejudica os direitos do senhorio e do arrendatário relativamente a inspeções, vistorias ou outros, constantes do Código Civil ou outra legislação, podendo ainda o senhorio, após a celebração do contrato e durante a sua vigência, exigir ao arrendatário prova do cumprimento das regras referidas no n.º 2.

Artigo 5.º

Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor no primeiro dia do mês seguinte ao da sua publicação.

Assembleia da República, Palácio de São Bento, 03 de Junho de 2022

A Deputada,

Inês de Sousa Real