



COMISSÃO DE AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, DESCENTRALIZAÇÃO, PODER LOCAL E HABITAÇÃO
GRUPO DE TRABALHO DA HABITAÇÃO, REABILITAÇÃO URBANA E POLÍTICAS DE CIDADE

Documento de apoio à votação indiciária dos pjl 853/XIII (BE) e 854/XIII (PS) e respectivas propostas de alteração

23.5.2018

Pjl 853/XIII (BE)

Estabelece a suspensão de prazos do novo regime do arrendamento urbano e de processos de despejo

Artigo 1.º

Objeto

A presente Lei estabelece a suspensão de prazos do Novo Regime do Arrendamento Urbano e de processos de despejo até 31 de dezembro de 2018.

Artigo 2.º

Suspensão de prazos do Novo Regime do Arrendamento Urbano

Ficam suspensos, até 31 de dezembro de 2018, todos os prazos previstos em todos artigos contidos no Título II da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano, alterada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, e pela Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro e pela Lei n.º 42/2017, de 14 de junho.

Artigo 3.º

Suspensão de processos

Ficam suspensos até 31 de dezembro de 2018 a instância e todos os prazos processuais nas ações de despejo e nos procedimentos especiais de despejo que tenham por causa de pedir a oposição pelo senhorio à renovação de contratos de arrendamento que provenham da transição para o Novo Regime do Arrendamento Urbano de contratos celebrados antes da entrada em vigor do mesmo.

Artigo 4.º

Vigência

O presente diploma entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Não há propostas de alteração



COMISSÃO DE AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, DESCENTRALIZAÇÃO, PODER LOCAL E HABITAÇÃO
GRUPO DE TRABALHO DA HABITAÇÃO, REABILITAÇÃO URBANA E POLÍTICAS DE CIDADE

Pjl 854/XIII (PS)

Estabelece um regime extraordinário e transitório de proteção de pessoas idosas ou com deficiência que sejam arrendatários e residam no mesmo local há mais de 15 anos

Proposta de alteração

(PCP)

Estabelece um regime extraordinário e transitório de proteção dos arrendatários

Artigo 1.º

Objeto

A presente lei estabelece um regime extraordinário e transitório de proteção de pessoas idosas ou com deficiência que sejam arrendatários e residam no mesmo local há mais de 15 anos.

Propostas de alteração

(PCP)

Artigo 1.º

(...)

A presente lei estabelece um regime extraordinário e transitório de proteção ***dos arrendatários.***

(PS)

Artigo 1.º

(...)

A presente lei estabelece um regime extraordinário e transitório de proteção de pessoas idosas ou com deficiência que sejam arrendatários e residam no mesmo local há mais de 15 anos, ***procedendo nestes casos à suspensão temporária dos prazos de denúncia e oposição à renovação pelos senhorios de contratos de arrendamento.***



Artigo 2.º

Âmbito

A presente lei aplica-se a contratos de arrendamento para habitação cujo arrendatário, à data de entrada em vigor da presente lei, resida há mais de 15 anos no locado e tenha idade igual ou superior a 65 anos ou grau comprovado de deficiência igual ou superior a 60%.

Proposta de alteração

(PCP)

Artigo 2.º

(...)

A presente lei aplica-se a:

- a) Contratos de arrendamento para habitação;*
- b) Contratos de arrendamento não habitacional.*

Artigo 3.º

Denúncia ou oposição à renovação do contrato pelo senhorio

1 - Nos contratos abrangidos pela presente lei, durante o prazo estabelecido no artigo 5.º, o senhorio só pode opor-se à renovação, ou proceder à denúncia, do contrato de arrendamento, nas situações previstas na alínea a) do artigo 1101.º do Código Civil, sem prejuízo do disposto no artigo seguinte.

2 – Ficam sem efeito as denúncias pelo senhorio, nos termos das alíneas b) e c) do artigo 1101.º do Código Civil, ou a oposição pelo senhorio à renovação, nos casos previstos no artigo 2.º, quando a produção de efeitos dessas comunicações deva ocorrer durante a vigência da presente lei, relativamente aos contratos de arrendamento por esta abrangidas.

Artigo 1101º do Código Civil

Denúncia pelo senhorio

O senhorio pode denunciar o contrato de duração indeterminada nos casos seguintes:

- a) Necessidade de habitação pelo próprio ou pelos seus descendentes em 1.º grau;
- b) Para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado;
- c) Mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a dois anos sobre a data em que pretenda a cessação.

Proposta de alteração

(PS)

Artigo 3.º

(...)

1 - (...).

2 - Ficam *suspensas as denúncias já efetuadas* pelo senhorio, nos termos das alíneas b) e c) do artigo 1101.º do Código Civil, ou a oposição pelo senhorio à renovação, nos casos previstos no artigo 2.º, quando a produção de efeitos dessas comunicações deva ocorrer durante a vigência da presente lei, relativamente aos contratos de arrendamento por esta abrangidas.

Proposta de novo artigo

(PS)

Artigo 4.º

Suspensão de procedimento especial de despejo e de ação de despejo

No âmbito dos contratos de arrendamento abrangidos pelo artigo 2.º, quando tenha sido promovido procedimento especial de despejo ou a competente ação judicial de despejo com fundamento nas alíneas b) e c) do artigo 1101.º do Código Civil, ou na sequência de oposição pelo senhorio à renovação, o juiz competente, conforme os casos, determina a suspensão da respetiva tramitação no balcão do nacional do arrendamento ou a suspensão da instância.

Artigo 4.º

Exclusão do regime

O disposto no artigo anterior não se aplica:

- a) Quando tenha havido lugar ao pagamento de indemnização ao arrendatário pela não renovação ou pela denúncia do contrato de arrendamento, ou quando tenha sido celebrado contrato envolvendo pagamento dessa indemnização, exceto se o arrendatário comunicar ao senhorio, no prazo previsto no n.º 2 do artigo anterior, a renúncia à referida indemnização, restituindo as quantias que para o efeito tenha recebido;
- b) Quando tenha sido determinada a extinção do contrato de arrendamento por decisão judicial;
- c) Quando tenha sido emitida decisão ou título de desocupação do locado nos termos da lei.

Proposta de alteração

(PS)

Artigo 5.º

Exclusão do regime *extraordinário e transitório*

O disposto *nos artigos anteriores* não se aplica:

- a) (...);
- b) Quando tenha sido determinada a extinção do contrato de arrendamento por decisão judicial *transitada em julgado*;
- c) (...).

Artigo 5.º

Produção de efeitos

A presente lei produz efeitos até à entrada em vigor da revisão do regime do arrendamento urbano que venha a criar um quadro definitivo de proteção dos inquilinos em função da idade e deficiência.

Propostas de alteração

(PCP)

Artigo 5.º

Produção de efeitos

A presente lei produz efeitos até à entrada em vigor da revisão do regime do arrendamento urbano que venha a criar um quadro definitivo de proteção dos *arrendatários*.

(PS)

Artigo 6.º

(...)

1 - A presente lei produz efeitos *até 31 de dezembro de 2018*.

2 - O prazo previsto no número anterior pode ser antecipado com a entrada em vigor de lei que promova a revisão do regime do arrendamento urbano e que venha a criar um quadro definitivo de proteção dos inquilinos em função da idade e deficiência e expressamente revogue o presente diploma.



COMISSÃO DE AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, DESCENTRALIZAÇÃO, PODER LOCAL E HABITAÇÃO
GRUPO DE TRABALHO DA HABITAÇÃO, REABILITAÇÃO URBANA E POLÍTICAS DE CIDADE

Artigo 6.º

Entrada em vigor

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

Proposta de alteração

(PS)

Artigo 7.º

(...)

(Anterior artigo 6.º)