

Grupo de Trabalho Habitação, Reabilitação Urbana e Políticas de Cidades

Guião de Votações Iniciativas Legislativas Pacote Arrendamento – Vs de 11.12.2018

TEMAS	Propostas BE Entregues na reunião GTHRUPC de 17.10.2018 + Enviadas em 11.10.2018	Propostas PS Enviadas em 11.12.2018	PJL 850 (BE) <i>(aprovado na generalidade)</i>
OBJETO		Artigo 1.º [...] <p>O presente diploma introduz a proibição e punição a título contraordenacional do assédio no arrendamento.</p>	Artigo 1.º Objeto <p>O presente diploma introduz a proibição e punição a título contraordenacional do assédio no arrendamento.</p>
		<u>Contra</u> <u>Abstenção</u> <u>A favor</u>	<u>Contra</u> <u>Abstenção</u> <u>A favor</u>
ADITAMENTO NRAU		Artigo 2.º [...] <p>São aditados ao Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, os seguintes artigos:</p>	Artigo 2.º Aditamento à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro É aditado o Capítulo III ao Título II da Lei n.º 6/2006, de 27 de 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, pela 14 de junho e pela Lei n.º 43/2017, de 14 de junho, composto pelo artigo 58.º-A, com a seguinte redação:
		<u>Contra</u> <u>Abstenção</u> <u>A favor</u>	<u>Contra</u> <u>Abstenção</u> <u>A favor</u>

“Capítulo III
[...]
Artigo 58.º-A
[...]

1 - Entende-se por assédio no arrendamento ou no subarrendamento, qualquer comportamento do senhorio ou de quem o represente, dirigido contra o inquilino, com o objetivo de o perturbar ou constranger, afetar a sua dignidade, ou de lhe criar um ambiente intimidativo, hostil, degradante, de perigo, humilhante, desestabilizador ou ofensivo, tudo com vista a prejudicar ou diminuir a fruição do locado.

2 – Correspondem a comportamentos de assédio no arrendamento por parte do senhorio ou de quem o represente:

a) A produção de ruído fora dos limites legalmente estabelecidos ou de outros atos, suscetíveis de causar prejuízo para a saúde do arrendatário e das demais pessoas que com o mesmo residam legitimamente no locado, atestados pelas autoridades policiais ou equiparadas competentes ou pela Autoridade de Saúde, consoante o caso;

b) A não correção de deficiências do locado ou das partes comuns do respetivo edifício, que constituam risco grave para a saúde ou segurança de pessoas e bens, atestado por auto de vistoria realizada pela câmara municipal competente em função da situação do locado;

c) A não correção de quaisquer outras situações que estejam a impedir a fruição do locado ou o acesso ao mesmo, atestadas por auto emitido pelas autoridades policiais ou equiparadas competentes ou pela câmara municipal competente em função da situação do locado.

3 – A prática de assédio constitui contraordenação, sem prejuízo da eventual responsabilidade civil e penal, nomeadamente o direito a indemnização, prevista nos termos da lei, sendo punida:

a) Com coima no montante mínimo de 500 euros e máximo de 2.000 euros quando limitar o acesso ou fruição do locado ou das partes comuns do imóvel;

b) Com coima no montante mínimo de 2.000 euros e máximo de 10.000 euros quando:

i) inibir o acesso ou fruição do locado ou partes do mesmo ou das partes comuns do imóvel

ii) puser em risco a saúde dos arrendatários.

c) Com coima no montante mínimo de 10.000 euros e máximo de 30.000 euros quando prejudicar gravemente a saúde dos arrendatários e/ou puser em risco a sua segurança.

4 – Os limites mínimos e máximos das coimas previstas no artigo anterior são elevados em 1/3 quando:

a) Se verificar uma prática reiterada de assédio no arrendamento ou no subarrendamento;

b) A vítima seja maior de 65 anos ou portador de grau de incapacidade superior a 60%.

5 – A prática de assédio é ainda punida com a sanção acessória de perda do direito ao valor da renda, enquanto o comportamento não for corrigido pelo senhorio.

6 - A instrução do processo é realizada pela força de segurança pública da área geográfica respetiva, após participação do inquilino.

7 – Dos autos lavrados pelas entidades competentes, é dado conhecimento ao senhorio, para num prazo de 30 dias responder no âmbito do processo contraordenacional.

~~8 - A decisão, processamento e aplicação das coimas e sanções acessórias é da competência do Serviço de Injunção em Matéria de Arrendamento.~~

Proposta GP BE de 22.10.2018: A decisão, processamento e aplicação das coimas e sanções acessórias é da competência do IHRU".

9 – O produto da coima cobrada na sequência do processo de contraordenação é dividido em partes iguais entre as entidades referidas nos números 6 e 7 do presente artigo.

Artigo 13.º-A
Proibição de assédio

É proibido o assédio no arrendamento ou no subarrendamento, entendendo-se como tal qualquer comportamento ilegítimo do senhorio, de quem o represente ou de terceiro interessado na aquisição ou na comercialização do locado, que, com o objetivo de provocar a desocupação do locado, perturbe, constranja ou afete a dignidade do arrendatário, subarrendatário ou das pessoas que com estes residam legitimamente no locado, os sujeite a um ambiente intimidativo, hostil, degradante, de perigo, humilhante, desestabilizador ou ofensivo, ou impeça ou prejudique gravemente o acesso e a fruição do locado.

Capítulo III
Regime Contraordenacional
Artigo 58.º-A
Assédio no arrendamento

1 – Constitui contraordenação a prática de assédio no arrendamento.

2 - Entende-se por assédio no arrendamento o comportamento indesejável do senhorio ou de quem o represente, que vise a criação de condições, por ação ou omissão dolosa, com vista a prejudicar ou diminuir a fruição do locado pelo inquilino, com o objetivo ou o efeito de o perturbar ou constranger, afetar a sua dignidade, ou de lhe criar um ambiente intimidativo, hostil, degradante, de perigo, humilhante ou desestabilizador.

3 - A conduta descrita no n.º 2 do presente artigo, confere à vítima o direito de indemnização.

4 - A prática de assédio constitui contraordenação, sem prejuízo da eventual responsabilidade penal prevista nos termos da lei, sendo punida:

a) Com coima no montante mínimo de 1/50 do valor patrimonial do locado a 1/10 do valor patrimonial do locado quando o agente seja pessoa singular;

b) Com coima no montante mínimo de 1/25 do valor patrimonial do locado a 1/5 do valor patrimonial do locado quando o agente seja pessoa coletiva.

c) Com uma das seguintes sanções acessórias:

i) proibição de denúncia do contrato de arrendamento pelo senhorio por período até 5 anos; ou

ii) prorrogação do prazo do contrato por período até 10 anos, contados a partir da decisão condenatória definitiva.

5 – Os limites mínimos e máximos das coimas previstas no artigo anterior são elevados em 1/3 quando a vítima seja maior de 65 anos ou portador de grau de incapacidade superior a 60%.

6 – A instrução e decisão dos processos são da competência da Câmara Municipal do local de situação do prédio, revertendo para o respetivo Município o produto das coimas.”

<u>Contra</u> <u>Abstenção</u> <u>A favor</u>	<u>Contra</u> <u>Abstenção</u> <u>A favor</u>	<u>Contra</u> <u>Abstenção</u> <u>A favor</u>
	<p style="text-align: center;">Artigo 13.º-B Intimação para correção</p> <p>1 - Sem prejuízo da responsabilidade civil, criminal ou contraordenacional decorrente dos atos e omissões em que se consubstancie o comportamento previsto no artigo anterior, o arrendatário pode intimar o senhorio para tomar as providências ao seu alcance no sentido de:</p> <p>a) Cessar a produção de ruído fora dos limites legalmente estabelecidos ou de outros atos, praticados por si ou por interposta pessoa, suscetíveis de causar prejuízo para a saúde do arrendatário e das demais pessoas que com o mesmo residam legitimamente no locado;</p> <p>b) Corrigir deficiências do locado ou das partes comuns do respetivo edifício, que constituam risco grave para a saúde ou segurança de pessoas e bens;</p> <p>c) Corrigir quaisquer outras situações que impeçam a fruição do locado, o acesso ao mesmo ou o acesso a serviços essenciais como as ligações às redes de água, eletricidade, gás ou esgotos.</p> <p>2 - A intimação prevista no número anterior é dirigida nos termos do artigo 9.º e deve conter a exposição dos factos em que se fundamenta.</p> <p>3 - Independentemente da apresentação da intimação prevista no número anterior, o arrendatário pode requerer à câmara municipal competente a realização de uma vistoria ao locado para verificação das situações previstas no n.º 1, a qual possui natureza urgente e deve ser realizada no prazo máximo de 20 dias, devendo o respetivo auto ser emitido até 10 dias após a sua realização.</p> <p>4 - No prazo de 30 dias a contar da receção da intimação prevista nos n.ºs 1 e 2, o senhorio deve, mediante comunicação a enviar ao arrendatário nos mesmos termos, demonstrar a adoção das medidas necessárias para corrigir a situação visada ou expor as razões que justifiquem a não adoção do comportamento pretendido pelo arrendatário.</p> <p>5 - Em caso de falta de resposta nos termos previstos no número anterior, o arrendatário pode, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que possa resultar dos mesmos factos e da possibilidade de recurso aos demais meios judiciais ou extrajudiciais ao seu dispor:</p> <p>a) Requerer uma injunção contra o senhorio, destinada a corrigir a situação exposta na intimação; e</p> <p>b) Exigir ao senhorio o pagamento de sanção pecuniária compulsória no valor de 20 euro por cada dia a partir do final do prazo previsto no número anterior, até que o senhorio demonstre ao arrendatário o cumprimento da intimação nos termos do artigo 9.º ou, em caso de incumprimento, até que seja decretada a injunção prevista na alínea anterior.</p> <p>6 - A sanção pecuniária compulsória prevista na alínea b) do número anterior é elevada em 50% quando o arrendatário tenha idade igual ou superior a 65 anos ou grau comprovado de deficiência igual ou superior a 60%.</p> <p>7 - A intimação prevista nos n.ºs 2 e 3 caduca, extinguindo-se a respetiva sanção pecuniária compulsória, se a injunção prevista na alínea a) do número anterior não for requerida no prazo de 30 dias a contar do termo do prazo previsto no n.º 4, ou se for indeferida.</p>	
	<u>Contra</u> <u>Abstenção</u> <u>A favor</u>	

		<p>Artigo 2.º-A Alteração sistemática à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro</p> <p>1 - É aditada ao Capítulo II da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual, a Secção III, denominada "Assédio no arrendamento" que integra os artigos 13.º-A e 13.º-B.</p> <p>2- A secção IV do Capítulo II da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual, passa a ter a epígrafe "Resolução de litígios."</p>	
		<p><u>Contra</u> <u>Abstenção</u> <u>A favor</u></p>	
ENTRA DA EM VIGOR			<p>Artigo 3.º Entrada em vigor</p> <p>O presente diploma entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.</p>
			<p><u>Contra</u> <u>Abstenção</u> <u>A favor</u></p>
TÍTULO			<p>ESTABELECE A PUNIÇÃO CONTRA-ORDENACIONAL POR ASSÉDIO NO ARRENDAMENTO</p>
			<p><u>Contra</u> <u>Abstenção</u> <u>A favor</u></p>