



Bloco de Esquerda
Grupo Parlamentar

PROJETO DE LEI N.º 1019/XIV/3.^a

REFORÇA A PROTEÇÃO DO DIREITO À HABITAÇÃO DAS PESSOAS IDOSAS

(8.^a ALTERAÇÃO AO NRAU E 1.^a ALTERAÇÃO À LEI N.º 13/2019, DE 12 DE
FEVEREIRO)

Exposição de motivos

O projeto de liberalização das leis do arrendamento, levado a cabo por PSD/CDS, deixou milhares de pessoas desprotegidas. As alterações promovidas ao Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU) consistiram numa transição agressiva para um regime que desprotege a parte mais fraca de uma dupla forma: por um lado, os casos em que o contrato não transitava para aquele regime mais desfavorável eram muito poucos; por outro, as poucas cláusulas que visavam proteger os inquilinos foram construídas de forma a permitirem todo o tipo de abusos, que, sabemo-lo desde sempre, fomentou a expulsão de várias pessoas da sua habitação.

Estas considerações não são apenas um argumento, são, isso sim, a fundamentação de Acórdãos do Tribunal Constitucional que julgaram inconstitucional vários aspetos da – sintomaticamente – chamada Lei dos Despejos. Construída de forma a dificultar ao máximo a proteção dos inquilinos e a facilitar ao máximo os despejos e a especulação imobiliária, a Lei dos Despejos desprotegeu, sobretudo e de forma perversa, pessoas idosas que tinham dificuldade em aceder à literacia jurídica das cartas que iam recebendo. Foi por isso que, o último daqueles Acórdãos (acórdão n.º 393/2020) constatou que “o único interesse que uma reação desinformada e (por isso) omissiva do arrendatário é de

modo a realizar o eventual interesse do senhorio em fazer valer integralmente e com a maior brevidade possível os termos e condições constantes da sua proposta, designadamente quanto à duração do contrato e ao valor da renda, evitando, consoante os casos, os impedimentos, acertos e ajustes na redefinição do estatuto do arrendamento que, nos termos da lei, podem resultar de uma participação ativa e esclarecida do locatário no procedimento desencadeado pelo segundo.”, concluindo, como não poderia deixar de ser, que estamos perante uma “restrição desproporcionada do direito à habitação”.

Não é demais referir que estas medidas legislativas, de promoção dos despejos e de desproteção dos mais idosos, foram levadas a cabo num país que, por exemplo, não tem parque habitacional público que garanta a proteção das pessoas, que lhes dê a certeza de que têm um teto.

Igualmente, no âmbito das alterações ao NRAU operadas em 2012, subsistiu em 2019 uma injustiça para os contratos anteriores a 1990 no artigo 35º da lei que prevê, à data de hoje, um período transitório de 10 anos para a atualização dos contratos para a Lei Cristas. O Bloco de Esquerda tem vindo a alertar para o problema que esta persistência implica, e tanto é que já foi alterado o período transitório de 5 para 8 anos e posteriormente de 8 para 10 anos. Persistir na transição de contratos anteriores a 1990 é um erro que desprotege cerca de 150 mil agregados, conforme dados estimados pela Associação de Inquilinos de Lisboa no final de 2019, que ainda terão persistido da raia da lei de Assunção Cristas.

Considera o Grupo Parlamentar do Bloco de Esquerda que, aqui chegados, é urgente alterar a lei de forma a garantir que as pessoas mais idosas e mais pobres não voltem a ser vítimas da Lei que a direita portuguesa criou. Garantir a habitação e garantir a segurança de que se poderão manter em sua casa, na casa onde viveram toda uma vida, deve ser a preocupação do poder político, para mais em tempos de pandemia. Por ser da mais elementar justiça, alteram-se dois critérios para que os inquilinos vejam garantida a prorrogação do contrato de arrendamento: em primeiro lugar, propõe-se que o critério de tempo a residir na habitação passe para 14 anos; em segundo lugar, que o critério da idade e do grau de deficiência seja aferido na data em que se recebe, atualmente, a comunicação do senhorio. Relativamente a esta segunda alteração, é importante referir que corrige uma violência brutal. De facto, a lei atualmente permite que uma pessoa com mais de 65 anos seja despejada, bastando, para tal, que não tivesse essa idade à data da

transição do contrato para o NRAU, embora tenha essa idade factualmente no momento do despejo, o que claramente é uma injustiça grosseira para pessoas com respostas diferentes e que se encontram na mesma condição.

Estas são medidas justas e necessárias e que olham para o contexto português – com oferta pública inexistente – e têm em conta o contexto mundial de pandemia que interpela as pessoas a ficarem em casa.

Assim, nos termos constitucionais e regimentais aplicáveis, as Deputadas e os Deputados do Bloco de Esquerda, apresentam o seguinte Projeto de Lei:

Artigo 1.º

Objeto

A presente Lei visa a proteção dos inquilinos que foram afetados pela liberalização das leis do arrendamento, em especial pelas alterações levadas a cabo em 2012, procedendo, para tal, à:

- a) oitava alteração do Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei 6/2006, de 27 de fevereiro e alterado pela Lei N.º 31/2012, de 14 de agosto, pela Lei 79/2014, de 19 de dezembro, Lei N.º 42/2017, de 14 de junho, pela Lei N.º 43/2017 de 14 de junho, Lei N.º 12/2019, de 12 de dezembro, pela Lei N.º 13/2019, de 12 de fevereiro e pela Lei N.º 2/2020, de 31 de março; e
- b) primeira alteração à Lei 13/2019, de 12 de fevereiro.

Artigo 2.º

Alteração ao Novo Regime do Arrendamento Urbano

São alterados os artigos 35.º e 36.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei 6/2006, de 27 de fevereiro, com as posteriores alterações, que passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 35.º

(...)

1 - Caso o arrendatário invoque e comprove que o RABC do seu agregado familiar é inferior a cinco RMNA, o contrato só fica submetido ao NRAU mediante acordo entre as partes.

2 - A renda pode ser atualizada nos seguintes termos:

a) (...);

b) (...);

c) (...);

d) (...).

3 - (...).

4 - (...).

5 - (...).

6 - (Revogado).

Artigo 36.º

(...)

1 - (...).

2 - (...).

3 - (...).

4 - (...).

5 - (...).

6 – (...).

7 – (...).

8 – (...).

9-(...).

10 - Em caso de transição de contrato para o NRAU nos termos do artigo 30.º e seguintes, sem que tenha sido exercido o direito à aplicação do disposto nos n.os 1 ou 7 do presente artigo, se o arrendatário residir há mais de 14 anos no locado e o demonstrar mediante atestado emitido pela junta de freguesia da sua área de residência, e tiver, à data da receção da comunicação do senhorio que comunica a oposição à renovação, a denúncia ou a transição para o NRAU do contrato de arrendamento, idade igual ou superior a 65 anos de idade ou grau comprovado de deficiência igual ou superior a 60 /prct., o senhorio apenas pode opor-se à renovação do contrato com o fundamento previsto na alínea b) do artigo 1101.º do Código Civil, aplicando-se com as devidas adaptações os requisitos estabelecidos no artigo 1102.º do mesmo código.

11-(...).

12-(...).

13 – (...).»

Artigo 3.º

Alteração à Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro

É alterado o artigo 14, da Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, que passa a ter a seguinte alteração:

«Artigo 14.º

(...)

1 – (...).

2 – (...).

3 - Nos contratos de arrendamento habitacionais de duração limitada previstos no n.º 1 do artigo 26.º do NRAU, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, cujo

arrendatário, à data da receção da comunicação do senhorio, resida há mais de 14 anos no locado e tenha idade igual ou superior a 65 anos ou grau comprovado de deficiência igual ou superior a 60 %, o senhorio apenas pode opor-se à renovação ou proceder à denúncia do contrato com o fundamento previsto na alínea b) do artigo 1101.º do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de novembro, com a redação dada pela presente lei, havendo lugar à atualização ordinária da renda, nos termos gerais.

4 – (...).

5 – (...).»

Artigo 3.º

Entrada em vigor

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

Assembleia da República, 12 de novembro de 2021.

As Deputadas e os Deputados do Bloco de Esquerda,

Maria Manuel Rola; Pedro Filipe Soares; Jorge Costa; Mariana Mortágua;
Alexandra Vieira; Beatriz Dias; Diana Santos; Fabíola Cardoso; Isabel Pires;
Joana Mortágua; João Vasconcelos; José Manuel Pureza; José Maria Cardoso; José Soeiro;
Luís Monteiro; Moisés Ferreira; Nelson Peralta; Ricardo Vicente; Catarina Martins