

PROJETO DE LEI N.º 1008/XIII/4.^a

ALARGA A ABRANGÊNCIA DA MORATÓRIA AOS DESPEJOS PARA AS
SITUAÇÕES SEM ALTERNATIVA VIÁVEL

(1.^a ALTERAÇÃO LEI N.º 30/2018, DE 16 DE JULHO)

Exposição de motivos

Como resultado da grande pressão especulativa sobre o mercado imobiliário, da quase inexistente oferta de habitação pública e da liberalização introduzida pelo Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), constata-se a entrada de um elevado volume de requerimentos de despejo ao abrigo do artigo 1083.º do Código Civil, mas também de oposições à renovação de contratos de arrendamento tendo como propósito o aumento das rendas ou esvaziar o edificado do seu cariz e função habitacional. Estas decisões permitidas com a lei de 2014, da autoria da ex-ministra Assunção Cristas (Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro) que dá a opção aos senhorios de aumentar a renda indefinidamente ou resolver o contrato sem justa causa, contrastam com a cada vez mais escassa oferta de habitação a rendas praticáveis para os níveis de rendimento em Portugal e dentro da mesma área de residência habitual. Não existem alternativas ao arrendamento que garante o direito constitucional à habitação.

Esta situação de grande desequilíbrio no mercado habitacional traduz-se na desproteção de milhares de inquilinos, obrigados a abandonar as suas residências, a deslocarem-se

para a periferia das cidades, com agravamento dos custos de mobilidade, e a perderem condições para pagar as rendas especulativas que lhes são propostas.

Este problema está patente nos números oficiais dos requerimentos de despejo entrados no Balcão Nacional de Arrendamento, um verdadeiro serviço oficial para a facilitação dos despejos criado pela ex-ministra Assunção Cristas. Desde 2014, todos os anos têm dado entrada mais de 4 mil requerimentos, mais de metade dos quais em Lisboa e no Porto. Mas também nos dados do INE que dão conta do aumento exponencial do valor das rendas habitacionais.

Também o caso da Seguradora Fidelidade que iniciou o processo de venda de cerca de 277 imóveis, 2000 frações em que cerca de $\frac{3}{4}$ provisionam a função habitacional, demonstra a urgência de legislar no sentido de combater a especulação imobiliária e refrear a venda massiva de frações com cariz de habitação permanente, mas também de suspender a sua execução enquanto se legisla no sentido de maior proteção aos arrendatários.

Não se entende igualmente que arrendatários com iguais fragilidades sejam diferenciados na legislação pela mera sorte de manutenção da mesma casa ao longo dos últimos 15 anos. Uma pessoa com 80% de incapacidade e dez anos de arrendamento não deve ser penalizada por pessoa em igual circunstância, mas com mais tempo de residência, e isso ocorre atualmente. A incapacidade ou a velhice em si, são situações de fragilidade em qualquer duração da relação de arrendamento.

Ainda assim, o entendimento de fragilidade no arrendamento, deve agora ser estendido, não apenas às populações consideradas mais frágeis atualmente, mas a todas aquelas pessoas cujo rendimento não permita fazer face às alterações abruptas no arrendamento e que não encontram alternativas que garantam estabilidade no seu direito à habitação nas mesmas condições de taxa de esforço e de acessibilidade/mobilidade na cidade.

Os dados oficiais não podem, assim, esconder a dimensão do fenómeno, que ultrapassa por certo os números conhecidos oficialmente, vivendo-se uma crise habitacional sem precedentes no nosso país e que se equipara em muito às de outras cidades que têm vindo já a tomar medidas drásticas de forma a proteger o direito à habitação da sua população e em que o aumento da taxa de esforço exponenciada pelos aumentos gigantescos das rendas seja revertida.

O Governo aprovou no passado dia 26 de abril propostas dirigidas à Assembleia da República para alterar o enquadramento legislativo do arrendamento habitacional, visando proteger inquilinos em situação mais frágil e evitar a cessação dos contratos devido à realização de obras nos imóveis. Segundo declarações públicas do Senhor Ministro do Ambiente, a intenção é "proteger quem foi agredido, ainda que involuntariamente, por aquela que se chama lei Cristas".

Entretanto, deram entrada na Assembleia da República iniciativas legislativas de diversos partidos sobre o Regime do Arrendamento Urbano que continuam em apreciação em Grupo de Trabalho na respetiva Comissão. Este atraso veio aumentar a pressão sobre os arrendatários, nomeadamente aqueles que podem vir a ser protegidos por alterações legislativas que se venham a aprovar. A corrida às resoluções por parte dos senhorios, que identificámos no projeto de lei n.º 854/XIII/3ª, confirmou-se.

Entretanto, foi aprovada a Lei nº30/2018, de 16 de julho que veio prever a suspensão dos despejos a um universo muito restrito de pessoas com idade igual ou superior a 65 anos, com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60% e 15 anos de residência no locado. Esta desigualdade entre inquilinos por força da aplicação, num curto espaço de tempo, de regimes diferentes, tem vindo a trazer a claro a evidência que anteriormente referimos relativamente à proteção de situações de fragilidade no arrendamento, que envolvem pessoas com incapacidade ou com mais idade, mas igualmente pessoas com filhos a cargo e pessoas com baixos e médios rendimentos.

Por fim, é de destacar que num país em que cerca de ¼ da população ativa ganha o ordenado mínimo, tanta outra se encontra em situação de subemprego, é fácil de compreender que a fragilidade para fazer face a necessidades habitacionais não se cinge apenas à população com características físicas que lhe conferem fragilidade, mas se encontra intimamente ligada com a origem social e rendimentos disponíveis, tendo em conta os aumentos abruptos das rendas e a falta de habitação disponível por parte da oferta, assim como a crescente captura para outros fins que não arrendamento de longa duração.

Assim, para permitir uma maior segurança jurídica, importa estabelecer transitoriamente uma moratória ao regime atual de despejos e livre resolução do contrato pelos senhorios igualitária para todos os arrendatários que não encontram

alternativas viáveis de arrendamento estável e a valores comportáveis para os rendimentos auferidos em Portugal.

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 procede à primeira alteração à Lei 30/2018, de 16 de julho, estabelecendo o alargamento do âmbito da suspensão de prazos do Novo Regime do Arrendamento Urbano e de processos de despejo.

Artigo 2.º

Alterações à Lei 30/2018, de 16 de julho

Os artigos 1.º e 2.º da Lei n.º 30/2018, de 16 de julho, passam a ter a seguinte redação:

“Artigo 1.º

(...)

A presente lei estabelece um regime extraordinário e transitório para proteção de todos/as os/as arrendatários/as habitacionais procedendo à suspensão temporária dos prazos de oposição à renovação e de denúncia pelos senhorios de contratos de arrendamento.

Artigo 2.º

(...)

A presente lei aplica-se aos contratos de arrendamento para habitação cujo arrendatário/a, à data da entrada em vigor da mesma, resida no locado.”

Artigo 3.º

Entrada em vigor

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

Assembleia da República, 3 de outubro de 2018.

As Deputadas e os Deputados do Bloco de Esquerda,