

## PROJETO DE LEI N.º 249/XIV/1.ª

# ESTABELECE A MORATÓRIA AOS PROCESSOS DE DESPEJO DECORRENTES DA LIBERALIZAÇÃO DA LEI DO ARRENDAMENTO URBANO ATÉ À CONSTRUÇÃO DE UM ROBUSTO PARQUE HABITACIONAL PÚBLICO

### 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 um elevado volume de despejos e de oposições à renovação de contratos de arrendamento tendo como propósito o aumento das rendas.

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. Não obstante algumas proteções garantidas na anterior legislatura, estas mostram-se claramente ineficientes, tanto quanto não abrangem sequer a totalidade dos inquilinos com mais de 65 anos ou 60% de incapacidade que residam há mais de 15 anos no mesmo locado.

É sabido que a habitação tem sido o parente pobre do investimento público em Portugal, um setor sob uma intervenção pública indireta, assente na bonificação de juros. Estas opções tornaram o parque habitacional quase exclusivamente privado e extremamente

vulnerável à especulação. Esta opção política de décadas é responsabilidade dos decisores políticos e da banca e não de quem agora vê o seu direito à habitação afetado. Não bastasse, o parque habitacional público foi sendo desguarnecido e é agora de apenas 120 mil alojamentos e situa-se nuns escassos 2% do total, quando a nível europeu a média é de 15%.

Agravada pela política liberalizadora de PSD e CDS, e pela falta de coragem e investimento dos últimos anos do Partido Socialista, assistimos a uma aguda e crescente crise no setor e a promoção da aquisição face ao arrendamento continua a prevalecer.

A Lei de Bases da Habitação, densificadora deste direito constitucional, prevê mudanças importantes, como o papel do Estado no garante do direito à habitação e a estruturação de instrumentos públicos para intervenção, mas não basta a sua mera existência para estancar a financeirização em curso e para responder à urgência de quem tem vindo a ser despejado da sua casa. Esta lei de bases terá de ser regulamentada, e a Secretária de Estado já confirmou o atraso relativamente ao definido pela própria lei. Já relativamente ao 1º Direito, o que se sabe é que a sua execução foi inferior a metade do orçamentado, que os valores de construção e reabilitação urbana crescem, e que o Estado não tem mobilizado o património público necessário para esta resposta. As necessidades identificadas em 2017 estão desfasadas e o Assédio Imobiliário mantém-se, sem que o Governo tenha regulamentado o Serviço de Injunção em Matéria de Arrendamento para proteção dos inquilinos, ou tornado efetivo o Observatório da Habitação, do Arrendamento e da Reabilitação Urbana. Na verdade, existe muita legislação, mas a proteção continua parca e o edificado para arrendamento decresce.

Aquilo que se entende neste momento é que a crise da habitação não tende à reversão e as respostas públicas estão profundamente desajustadas e atrasadas tendo em conta o drama corrente. Existem estudos que indicam que em Lisboa, a taxa de esforço para arrendamento é superior a cidades como Barcelona ou Berlim. Estas últimas têm vindo a aplicar diversas medidas mais contundentes de controlo da especulação e de açambarcamento de edificado ou de limitação de rendas, ao mesmo tempo que procedem a investimento público avultado para garantia do direito à habitação. Já o Governo Português parece ainda não ter aterrado na grande crise das cidades portuguesas desta década e continua a comprometer-se com metas que não pretende alcançar, assim como propõe investimento que não demonstra vontade em concretizar.

Na última legislatura procedeu-se a alterações ao Novo Regime de Arrendamento Urbano mas estas têm vindo a demonstrar-se claramente insuficientes, pelo que é necessário visitar este regime e garantir estabilidade no arrendamento até que o investimento público com o qual o Governo se tem vindo a comprometer esteja feito de forma a garantir alternativas habitacionais através de um parque habitacional público.

Segundo a Nova Geração de Políticas de Habitação, o anterior Governo comprometia-se a médio prazo (8 anos) com um acréscimo de cerca 170 000 fogos, e reduzir a sobrecarga das despesas com habitação no regime de arrendamento de 35 % para 27 %. Segundo os prazos do Governo, isto seria alcançado em 2026. Já no 1º Direito, definem como data limite a erradicação das carências habitacionais ou das situações indignas até aos 50 anos do 25 de abril, em 2024. Por fim, o Programa do atual Governo propõe dois programas, i) a completitude do 1º Direito e resposta ao desfasado levantamento de 26.000 famílias carenciadas ii) a mobilização de outros 25 000 fogos para renda acessível até 2024. Para tal, serão necessários 700M para o primeiro (segundo o levantamento de 2017) e 600M para outro.

Ora, considerando estas medidas propostas, e os atrasos em toda a linha na construção de um robusto parque público de habitação, interessa voltar a aplicar uma moratória à liberalização dos despejos operada em 2012, até que se consiga garantir respostas condignas e que não impliquem o desalojamento e afastamento da população das casas e cidades onde vivem, estancando a sangria a que se assiste.

Considerando os anunciados objetivos de proteção dos inquilinos, o reconhecimento da crise habitacional e da urgência de respostas concretas, importa suspender a continuação da execução de despejos, da livre resolução de contratos e da transição para o NRAU.

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 estabelece a suspensão dos prazos previstos no Novo Regime do Arrendamento Urbano e estabelece a suspensão dos processos de despejo até 25 de abril de 2024.

## Artigo 2.º

### Suspensão de prazos do Novo Regime do Arrendamento Urbano

Ficam suspensos, até 25 de abril 2024, os prazos previstos nos artigos contidos no Título II da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano, 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 e 13/2019, de 12 de fevereiro.

## Artigo 3.º

### Suspensão de processos

Ficam suspensos até 25 de abril de 2024 os processos judiciais de ações de despejo e os procedimentos especiais de despejo, e respetivos prazos judiciais, que tenham por causa 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.

Assembleia da República, 6 de março de 2020.

As Deputadas e os Deputados do Bloco de Esquerda,

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