



PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS
Grupo Parlamentar

Projeto de Lei n.º 91/XVI/1.^a

Defende a habitação própria e permanente, protege os inquilinos no arrendamento urbano e promove o correto urbanismo

Exposição de motivos

A atual situação do País permanece marcada pela acelerada degradação das condições de vida de amplas camadas e setores da população. O aumento dos preços e a perda de poder de compra pesam cada vez mais e os salários e as pensões dão para cada vez menos, ao passo que os grupos económicos acumulam milhares de milhões de euros de lucros.

No centro das preocupações das famílias está, entre outros, o problema da habitação, em particular no que diz respeito aos custos associados às rendas e, em especial, na subida vertiginosa dos valores dos novos contratos de arrendamento.

As famílias estão hoje encurraladas entre a quase inexistente oferta de habitação pública ou a preços comportáveis face aos seus rendimentos, aumentos brutais das taxas de juro que empurram para a pobreza os titulares de créditos à habitação, e aumentos especulativos dos valores das rendas que tornam quase impossível o acesso à habitação a preços que sejam comportáveis para o rendimento médio das famílias portuguesas.

Importa ter em conta o enorme aproveitamento que se tem verificado e que tem feito aumentar de forma insuportável os valores de arrendamento praticados no mercado livre, já em situação de sobreaquecimento há pelo menos uma década, pelo que não é aceitável que as rendas tenham novos e substanciais aumentos. É até necessário que o valor das rendas baixe consideravelmente.

Importa assim decidir um coeficiente razoável e suportável, em linha não com a estatística da inflação registada (que, na verdade, veio penalizar ainda mais os inquilinos) mas sim em linha com o real rendimento disponível dos trabalhadores, reformados e pensionistas, que mais uma vez está a ser esmagado para suportar os fabulosos lucros dos grupos económicos e das multinacionais. Para satisfazer os seus compromissos com a habitação é necessário simultaneamente o aumento geral dos salários e das pensões e a adoção determinada de outras medidas e de outra política que trave e inverta a escalada dos preços das casas e dos outros bens e serviços essenciais e devolva estabilidade e confiança à vida de milhões de portugueses.

As sucessivas subidas das taxas de juro pelo BCE vieram igualmente colocar as famílias numa situação aflitiva, e os sacrifícios acumulam-se na tentativa de manter a casa e não ter de a entregar ao banco. O BCE e a União Europeia insistem em promover uma política monetária restritiva sobre a procura, com profundos impactos sobre os trabalhadores e as suas famílias, especialmente em países como Portugal. O Governo e o Banco de Portugal não podem ser cúmplices desta política. É preciso que o Governo português assumira uma posição clara, exigindo a baixa das taxas de juro por parte do BCE e que enfrente as imposições da União Europeia e a submissão do País ao Euro.

Estamos perante uma política que agrava injustiças e desigualdades, provocando enormes dificuldades no acesso à habitação, com preços que não são suportáveis pelos baixos rendimentos das famílias. Não é por fatalidade, ou casualidade, que Portugal seja dos países em que os jovens saem mais tarde da casa dos pais.

O PCP apresenta soluções concretas para impedir que as famílias com crédito à habitação entrem em situação de incumprimento e que possam vir-se obrigadas a ficar sem casa, devido ao acelerado aumento das taxas de juro, num quadro de perda de poder de compra dos salários e das pensões. Soluções concretas para responder a um problema que afeta mais de um milhão de famílias, empurradas para o endividamento à banca para resolver o seu problema de habitação, dada a falta de resposta pública nesta matéria.

Se os bancos estão a lucrar como nunca, a questão que se impõe é de colocar os lucros da banca a pagar a subida das taxas de juro. Os lucros da banca são obtidos à custa dos sacrifícios das famílias e do seu empobrecimento. A banca deve ser chamada a contribuir face ao aumento das taxas de juro e não a manter este estatuto de privilégio.

Importa lembrar que a Constituição consagra o direito de todos à habitação – e não o direito dos bancos a impor a lei do mais forte e a esmagar as renegociações dos contratos.

Apesar de toda a propaganda em torno de medidas de renegociação aprovadas pelo Governo, a realidade já demonstrou que tais medidas são ineficazes. As renegociações não estão a levar a uma redução efetiva dos spreads. Há pedidos negados.

A atual situação exige soluções para resolver os problemas mais prementes, e exige a rutura com um caminho que tem vindo a ser prosseguido, de promoção da especulação imobiliária e de mercantilização da habitação, de liberalização de preços; de rutura com um caminho em que a habitação é considerada como mais uma oportunidade de negócio para obtenção de chorudos lucros pelos fundos imobiliários e pela banca e não como um direito.

É urgente uma política alternativa, que garanta o direito constitucional à habitação a todos. Uma política alternativa que garanta a disponibilização de oferta

pública de habitação para as diferentes camadas da população, dando prioridade ao investimento assegurado diretamente pelo Estado, sem transferir as suas responsabilidades para outros, a mobilização de património público para este fim e capacitando o IHRU com os meios necessários para a sua concretização; que proceda à requalificação do parque habitacional público, na sua maioria num elevado estado de degradação; que revogue a lei dos despejos e proteja e reforce os direitos dos inquilinos, regule os valores de renda e que impeça os despejos; a revogação dos “vistos gold” e do regime de residentes não habituais.

Quando o Governo PS apresentou o pacote legislativo designado “Mais Habitação”, o PCP manifestou a sua frontal discordância face às opções políticas desastrosas e aos interesses que veio (mais uma vez) privilegiar. No entanto, as razões para essa discordância – e para o voto contra do PCP – face a proposta do Governo são diametralmente opostas às motivações do atual Governo e das forças políticas da direita: quando pretendem levar mais longe a sua política ultraliberal no sector da habitação, o PCP defende a rutura com esse modelo tão prejudicial à população e ao país.

O verdadeiro problema é que este enquadramento legislativo e político com o dito “pacote Mais Habitação” foi globalmente concebido enquanto instrumento de favorecimento da especulação imobiliária e financeira – e continua a negar a resposta que se impõe, em questões cruciais como as dos custos e da estabilidade do arrendamento, da dimensão insuportável das prestações do crédito da habitação e de promoção de habitação pública.

O PCP intervém nesta discussão com as suas propostas que defendem milhões de famílias confrontadas com aumentos brutais de rendas e prestações de crédito à habitação. As propostas do PCP com esta iniciativa legislativa são fundamentalmente as seguintes:

- Travar os aumentos de rendas nos novos contratos e nos contratos em vigor;
- Abrir a renegociação dos créditos à habitação, colocando os lucros da banca a pagar o aumento exorbitante dos juros;
- Devolver estabilidade aos inquilinos nos contratos de arrendamento e acabar com o balcão dos despejos, agora mascarado de Balcão do Arrendatário e do Senhorio.
- Promover de forma efetiva a habitação pública, mobilizando o património público e impedindo a alienação de património público que pode servir à garantia do direito à habitação;
- Criar um regime especial de suspensão dos despejos em caso de comprovada insuficiência económica do agregado familiar.

Propomos ainda a eliminação de mais benefícios fiscais aos grandes proprietários e especuladores como os fundos imobiliários, e o fim do regime fiscal de privilégio que

é o Regime dos Residentes Não Habituais, bem como das medidas que visam acelerar ainda mais os despejos das famílias que não têm alternativa.

Com a presente iniciativa, o PCP propõe a revogação do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, aprovado pelo anterior Governo PS no âmbito desse designado “pacote mais habitação. Trata-se de um diploma que, longe de garantir uma ampliação da oferta pública de habitação acessível e combate à especulação imobiliária dominante, particularmente nos grandes centros urbanos, veio diminuir as garantias de qualidade da edificação – e ao mesmo tempo ampliar as garantias dos promotores privados, particularmente dos mais poderosos financeiramente, que investem na produção de ativos no mercado imobiliário, com a sobre exploração das áreas ditas “consolidadas” dos grandes centros urbanos, bem como em grandes operações de reclassificação do solo rústico em solo urbano com imediata urbanização deste.

Com este diploma, foi ainda mais estrangida a capacidade de o poder local intervir na qualidade urbanística das cidades, e de ser garante das qualidades básicas das edificações, quer por conceder protagonismo aos promotores particulares na qualificação do espaço público e mesmo na sua afetação, bem como na restrição da capacidade de licenciamento das operações urbanísticas. Por outro lado, tornou ainda mais reduzido o papel do planeamento urbanístico ao nível municipal e na prática reservando a expansão dos perímetros urbanos aos promotores com grande capacidade financeira de concretização, concentrando a especulação fundiária ou imobiliária nos grandes grupos económicos.

A solução está nas respostas que têm de ser dadas, nas medidas concretas que defendam as populações, que defendam todos aqueles que estão a enfrentar a ameaça de ficarem sem casa, ou que já hoje estão sem casa. O PCP reafirma o seu compromisso em prosseguir a intervenção e a luta pela garantia do direito à habitação. O que é urgente proteger não são os lucros da banca e dos fundos imobiliários, mas sim a habitação das famílias.

Nestes termos, ao abrigo da alínea b) do artigo 156.º da Constituição e da alínea b) do n.º 1 do artigo 4.º do Regimento, os Deputados do Grupo Parlamentar do PCP apresentam o seguinte Projeto de Lei:

Artigo 1.º

Objeto

A presente lei cria um regime de apoio à promoção do direito à habitação, protegendo a habitação própria e permanente, bem como os inquilinos no arrendamento urbano, alterando a Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, e promove o correto urbanismo, ordenamento do território, uso e transformação de solos, revogando o decreto-lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro.

Artigo 2.º

Alterações à Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro

Os artigos 2.º, 13.º, 34.º e 35.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, na sua redação atual, passam a ter a seguinte redação:

Artigo 2.º

[Promoção de habitação acessível]

É criado um apoio à promoção de habitação para arrendamento em regime de renda apoiada ou condicionada.

Artigo 13.º

[Aquisição de bens imóveis por entidades públicas]

- 1 - É permitida a aquisição onerosa do direito de propriedade ou de outros direitos reais sobre bens imóveis, para arrendamento em regime de renda apoiada ou condicionada, por entidades públicas, devendo, em qualquer caso, o valor da aquisição ser compatível com o que resulte do procedimento de avaliação.
- 2 - (...).
- 3 - (...).

Artigo 34.º

[Renda dos novos contratos de arrendamento]

- 1 - A renda inicial dos novos contratos de arrendamento para fins habitacionais que incidam sobre imóveis relativamente aos quais tenham vigorado contratos de arrendamento celebrados nos cinco anos anteriores à entrada em vigor da presente lei não pode exceder o valor da última renda praticada sobre o mesmo imóvel em anterior contrato, aplicado o coeficiente de 1,0043.
- 2 - (...).
- 3 - Nos casos em que não tenha havido arrendamento anterior é fixado um limite máximo do valor da renda correspondente à aplicação do coeficiente de 1,0043 ao valor da renda mediana praticada na respetiva subsecção estatística, de acordo com a última atualização, divulgada pelo Instituto Nacional de Estatística.
- 4 - [anterior n.º 5].
- 5 - [anterior n.º 6].

Artigo 35.º

[Contratos anteriores a 1990]

1 - (...).

2 - [Revogado]

Artigo 3.º

Aditamentos à Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro

São aditados à Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, na sua redação atual, novos artigos 12.º-A, 13.º-A, 34.º-A, 34.º-B, 34.º-C, com a seguinte redação:

Artigo 12.º-A

Apoio à recuperação e reabilitação de imóveis e intervenção em imóveis devolutos

1 - É criado um apoio à recuperação e reabilitação de imóveis atualmente devolutos ou destinados a fins não habitacionais.

2 - O apoio previsto no número anterior consiste numa linha de crédito a taxa reduzida mediante condição de afetação do imóvel a habitação no regime da renda condicionada.

3 - O Governo regulamenta, no prazo de 60 dias, as condições da linha de crédito prevista no n.º 2.

4 - Quando os proprietários de prédios devolutos, no prazo de 90 dias após a regulamentação prevista no n.º 3, não recorram à linha de crédito prevista no presente artigo ou não manifestem intenção de proceder à sua recuperação ou reabilitação, fica o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU) habilitado a tomar posse administrativa do imóvel com vista à sua recuperação ou reabilitação e afetação ao arrendamento para habitação no regime de renda condicionada.

5 - O valor da renda resultante do arrendamento previsto no número anterior reverte para o IHRU até que este seja ressarcido do valor despendido no processo e eventuais benfeitorias, findo o qual a posse administrativa cessará.

6 - Terminado o período de posse administrativa o proprietário assume o contrato de arrendamento estabelecido entre o IHRU e o inquilino sendo que a sua duração não pode ser inferior a dez anos, contados a partir da data do início do contrato.

7 - As competências do IHRU previstas nos números anteriores devem ser exercidas em articulação com as autarquias.

8 - No caso de imóveis devolutos devido a razões sucessórias, com ou sem processo judicial pendente, adoção de regime especial de modo a possibilitar o exercício do direito de preferência pelo Estado, as Regiões Autónomas ou os municípios, com vista à recuperação dos imóveis para habitação no regime de renda condicionada.

Artigo 13.º- A

Gestão e utilização do património edificado público

1 - O património público, do Estado e do Setor Empresarial do Estado, passível de ser utilizado como habitação, assim como o património habitacional dos Institutos Públicos das áreas da Habitação e da Segurança Social não podem ser objeto de venda a entidades privadas, devendo ser disponibilizados para oferta de habitação pública nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada.

2 - A gestão deste património habitacional será da responsabilidade do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P..

3 - Excetuam-se do n.º 1 os imóveis que, pelas suas características de classificação patrimonial ou de elevado valor patrimonial, não se enquadrem no uso pretendido.

Artigo 34.º-A

Limitação aos despejos por falta de pagamento de rendas

1 - Não é admitido o despejo do arrendatário:

- a) quando se comprove a inexistência de rendimentos suficientes para assegurar a sua subsistência ou do seu agregado familiar;
- b) nos casos em que seja possível ao arrendatário pagar, pelo menos, dois terços do montante da renda.

2 - Na situação prevista na alínea b) do número anterior, a dívida remanescente é reconhecida como crédito vencido, podendo ser exigido o seu pagamento nos termos legalmente admissíveis.

Artigo 34.º-B

Limitação da possibilidade de não renovação dos contratos de arrendamento

1 - Não é admitida a denúncia do contrato de arrendamento:

- a) quando se comprove a inexistência de rendimentos suficientes para assegurar a subsistência do arrendatário ou do seu agregado familiar;

b) quando se demonstre que a renda paga corresponde a uma taxa de esforço igual ou superior a 25% do rendimento mensal do agregado familiar do arrendatário.

2 - Considera-se, para os efeitos previstos no presente artigo, a “taxa de esforço” como o rácio entre o encargo com a renda suportado pelo arrendatário e o rendimento líquido mensal do seu agregado familiar.

3 - Os rendimentos relevantes para cálculo da taxa de esforço são os existentes à data relevante para efeitos da denúncia e são apurados pela média dos rendimentos obtidos nos 6 meses anteriores.

Artigo 34.º-C

Estabilidade no Arrendamento Urbano

1 - Aos contratos de arrendamento celebrados até à entrada em vigor da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, independentemente da idade ou do rendimento dos inquilinos, e que ainda se mantenham em regime vinculativo ou de perpetuidade, não são aplicáveis as normas do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU).

Artigo 4.º

Aditamento de nova secção à Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro

É aditada à Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, na sua redação atual, uma nova Secção II-A com a epígrafe “proteção da habitação própria” integrando os novos artigos 34.º-D, 34.º-E, 34.º-F, 34.º-G, 34.º-H 3 34.º I com a seguinte redação:

“SECÇÃO II - A

Proteção da Habitação Própria

Artigo 34.º-D

Regime Especial de proteção da habitação própria

1 - É criado o Regime Especial de Proteção da Habitação Própria, dirigido às famílias com crédito à habitação, nos termos previstos na presente secção.

2 - O Regime Especial de Proteção da Habitação Própria aplica-se a todos os contratos de mútuo celebrados no âmbito do sistema de concessão de crédito à

habitação destinado à aquisição, construção ou realização de obras de conservação e de beneficiação de habitação própria permanente.

3 - O Regime Especial de Proteção da Habitação Própria é imperativo para as instituições de crédito mutantes.

4 - A aplicação das medidas previstas no Regime Especial de Proteção da Habitação Própria não prejudica a aplicação de condições mais favoráveis pelas instituições de crédito.

5 - A aplicação das medidas previstas no Regime Especial de Proteção da Habitação Própria não pode ser invocada como fundamento para a aplicação de restrições, condicionamentos ou limitações do acesso ao crédito a quem a elas recorra.

Artigo 34.º-E

Redução de taxas, comissões bancárias e outros custos e encargos em face do aumento das taxas Euribor

1 - O aumento das taxas Euribor relevantes para efeitos do crédito à habitação determina a redução correspondente, de igual valor e proporcional dos outros custos e encargos com o crédito, de forma que não seja ultrapassado o valor da Taxa Anual Efetiva Global (TAEG) fixado no início do contrato.

2 - A identificação dos custos e encargos previstos no número anterior é feita a partir dos elementos constantes da Ficha de Informação Normalizada Europeia e do contrato de mútuo.

Artigo 34.º-F

Renegociação mediada do crédito à habitação

1 - É criado um processo de renegociação mediada do crédito à habitação.

2 - A renegociação mediada do crédito à habitação é realizada, sem direito de oposição pelas instituições de crédito:

a) a requerimento do mutuário quando a taxa de esforço:

i) ultrapasse os 35%; ou

ii) sendo originariamente superior a 35%, aumente em pelo menos 2 pontos percentuais (p.p.);

b) por iniciativa do banco, com caráter obrigatório, sempre que a taxa de esforço seja igual ou superior a 50%.

3 - A renegociação prevista nos números anteriores é mediada, nos termos previstos nos números seguintes, por equipas técnicas a constituir pelo Banco de Portugal (BdP).

4 - A renegociação mediada do crédito à habitação consiste:

- a) na redução do montante das prestações correspondentes ao capital e aos juros, tal como definidas no contrato de crédito à habitação, abrangendo proporcionalmente juros e amortização de capital, até ao montante correspondente a uma taxa de esforço máxima de 35%;
- b) na aplicação dessa redução por um período entre 6 a 12 meses, renovável a pedido do mutuário até um período máximo de 24 meses;
- c) na extensão da maturidade do crédito por um período correspondente àquele por que vier a ser aplicada a redução das prestações, mesmo que ultrapassando os limites definidos pelo BdP para os contratos de mútuo bancário.

5 - Os rendimentos relevantes para cálculo da taxa de esforço são os existentes à data da renegociação das condições do crédito e são apurados pela média dos rendimentos obtidos nos seis meses anteriores.

6 - A comprovação dos rendimentos referidos no número anterior pode ser feita pelos respetivos recibos de vencimento ou, quando não exista essa possibilidade, por outros documentos idóneos, sem exigência de formalidades especiais.

7 - As equipas do BdP são responsáveis pela verificação das condições previstas no presente artigo.

8 - O prazo para a conclusão da renegociação é de 30 dias, cabendo ao Governo a responsabilidade pela regulamentação do respetivo procedimento.

9 - As condições resultantes da renegociação do crédito aplicam-se às prestações vencidas após o prazo de 30 dias previsto no número anterior.

Artigo 34.º-G

Moratória de capital

1 - A requerimento do mutuário, é aplicada uma moratória de capital aos contratos de mútuo bancário destinados à aquisição de habitação própria e permanente, nos termos dos números seguintes.

2 - A moratória de capital referida no número anterior determina a possibilidade de não pagamento da amortização de capital e apenas de juros, não implicando a constituição em mora, o vencimento antecipado do contrato ou o incumprimento contratual

3 - O pagamento de juros previsto no número anterior é feito a uma taxa correspondente à que tiver sido utilizada pelo Banco Central Europeu no financiamento bancário ou à que tiver sido aplicada ao banco na operação de financiamento no mercado interbancário, consoante a que seja mais baixa, considerando a mais recente à data do vencimento da prestação.

4 - O requerimento referido no n.º 1 é apresentado sob a forma e utilizando os meios previstos contratualmente para as comunicações entre o mutuário e a instituição de crédito, produzindo efeitos desde a data da sua apresentação.

5 - A moratória é aplicada pelo período requerido pelo mutuário, não podendo ser superior a um ano na sua aplicação inicial nem superior a dois anos no conjunto das renovações.

6 - A renovação do período de carência está sujeita às condições previstas para o requerimento inicial.

7 - A aplicação da moratória de capital prevista neste artigo determina a extensão da maturidade do contrato por período idêntico à duração total da moratória, mesmo que ultrapassando os limites de maturidade máxima dos contratos de mútuo bancário definidos pelo Banco de Portugal, não podendo constituir motivo justificativo para alteração das demais condições contratuais.

Artigo 34.º-H

Dação em cumprimento

1 - A dação em cumprimento é admitida no crédito à habitação sem possibilidade de oposição da instituição de crédito.

2 - O valor a considerar para efeitos da amortização da dívida é o do valor da avaliação do imóvel realizada aquando da concessão do crédito ou da que for realizada no momento da dação, consoante o que for mais elevado.

3 - Se, passados cinco anos da dação em cumprimento, se verificar que o imóvel foi vendido por valor superior ao montante da avaliação relevante no momento da dação, a instituição de crédito mutuante fica obrigada a entregar ao mutuário a diferença entre o valor em dívida à data

da dação e o da venda mais elevada que se verificar naquele período, independentemente de quem proceder a essa venda.

4 - Se, naquele período, não se verificar nenhuma venda do imóvel por valor superior, considera-se a amortização feita nos termos do n.º 2.

5 - Se, dentro do prazo de cinco anos previsto no n.º 3, o imóvel não for vendido pela instituição de crédito mutuante, o mutuário pode requerer a anulação da dação em

cumprimento, retomando-se o contrato de crédito a partir dessa data nas condições existentes à data da dação.

Artigo 34.º-I

Conversão em arrendamento para habitação

1 - Em caso de dação em cumprimento de imóvel que constitua habitação própria permanente ou de alienação de imóvel que constitua habitação própria permanente a Fundos de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional (FIIAH), o mutuário ou vendedor tem o direito de permanecer no imóvel na qualidade de arrendatário.

2 - Nas situações previstas no número anterior é aplicado o regime da renda condicionada com as seguintes especificidades:

- a) a aplicação do regime depende apenas de requerimento do mutuário ou vendedor no momento da dação em cumprimento ou alienação;
- b) a transmissão relevante, para efeitos do n.º 2 do artigo 2.º da Lei n.º 80/2014, de 19 de dezembro, é a referida no n.º 1 do presente artigo;
- c) a renda anual não pode ser superior a 2% do total do capital em dívida à data da dação em cumprimento ou alienação.

3 - No prazo de 10 anos a partir da conversão em arrendamento, o arrendatário pode readquirir o imóvel pelo valor equivalente ao montante do capital em dívida à data da dação em cumprimento ou da alienação, deduzido do valor total das rendas entretanto pagas.

Artigo 5.º

Alteração ao Código Civil

2 – É alterado o artigo 1094.º do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de novembro, na sua redação atual, que passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 1094.º

Tipos de contratos

1- (...).

2- (...).

3 – A duração dos contratos referidos nos números anteriores não pode, contudo, ser inferior a dez anos, sem prejuízo da possibilidade de denúncia pelo arrendatário.»

Artigo 6.º

Alterações ao NRAU

3 – São aditados os artigos 14.ª B e o 34.º A ao NRAU, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual, com a seguinte redação:

«Artigo 14.ºB

Apoio e proteção nas situações do procedimento de despejo

- 1- A notificação de procedimento de despejo contém informação relativa aos serviços públicos a quem o arrendatário se possa dirigir caso não tenha alternativa de habitação.
- 2- Os serviços de segurança social que acompanham o procedimento de despejo mantêm, até ao final do processo, ligação com o tribunal e com o agente de execução, com obrigatoriedade de elaboração de relatório sobre a situação social do arrendatário.
- 3- Constitui motivo excecional de suspensão do processo de despejo a conclusão, no relatório previsto no número anterior, da situação de fragilidade por falta de alternativa habitacional ou outra razão social imperiosa do arrendatário.

Artigo 34.º A

Novos contratos

Nos contratos de arrendamento para habitação celebrados antes da vigência do RAU e que tenham transitado para o NRAU, e cujo arrendatário, à data da entrada em vigor da presente lei, resida há mais de 20 anos no locado e tenha idade igual ou superior a 65 anos ou grau comprovado de deficiência igual ou superior a 60 %, apenas pode haver oposição à renovação ou denúncia pelo senhorio com o fundamento previsto na alínea b) do artigo 1101.º do Código Civil, havendo lugar à atualização ordinária da renda, nos termos gerais.»

Artigo 7.º

[Norma revogatória]

São revogados:

- a) Os artigos 36.º a 40.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro;

- b) Os artigos 15.º a 15.º- S do NRAU, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual.
- c) O Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, que procede à reforma e simplificação dos licenciamentos no âmbito do urbanismo, ordenamento do território e indústria.
- d) Os números 3 a 6 do Art.º 236.º da Lei n.º 82/2023, de 29 de dezembro;

Artigo 8.º

Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor com a publicação da Lei do Orçamento do Estado posterior à sua aprovação.

Assembleia da República, 3 de maio de 2024

Os Deputados

Paulo Raimundo, Paula Santos, António Filipe, Alfredo Maia