



PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS
Grupo Parlamentar

Projeto de Lei n.º 311/XIII-2 .ª

Extingue o Balcão Nacional do Arrendamento
e repõe o procedimento especial de despejo por via judicial

(Terceira alteração à Lei n.º 6/2006, de 27 fevereiro, alterada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto e pela Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro-Novo Regime de Arrendamento Urbano)

I

As alterações ao Regime de Arrendamento Urbano introduzidas pelo Governo PSD/CDS conduziram à precarização do direito à habitação, ao fragilizar os direitos dos inquilinos e arrendatários; e levaram ao encerramento de inúmeros estabelecimentos comerciais, em particular pequenas lojas dos bairros e das localidades em todo o território e criaram inúmeras dificuldades para centenas de coletividades. PSD e CDS impuseram normas para facilitar os procedimentos de despejo, através do Balcão Nacional do Arrendamento; aumentaram brutalmente os valores de renda, incomportáveis para muitas famílias face aos seus rendimentos; e retiraram garantias de transmissibilidade, reduzindo assim a estabilidade no direito à habitação.

Nestes quatro anos de aplicação do regime do arrendamento urbano a avaliação é profundamente negativa. De março de 2014 a junho de 2016 deram entrada 10.405 processos de despejo no Balcão Nacional de Arrendamento, tendo sido despejadas 4.423 famílias. De facto não estamos perante uma lei que promove o acesso à habitação na vertente de arrendamento, mas uma lei de despejo, como o PCP e bem a caracterizou em 2012.

É o direito à habitação, consagrado na Constituição da República que é negado, com a liberalização do dito “mercado de arrendamento”.

PSD e CDS foram aduzindo falsos argumentos para justificar estas alterações, como a dinamização do “mercado de arrendamento”, a promoção da mobilidade das pessoas, a redução do endividamento das famílias e do desemprego ou a requalificação das cidades e dinamização do setor da construção. Mas na verdade a verdadeira intenção do anterior Governo, como a realidade confirma, foi criar um instrumento que serve os interesses dos senhorios, do capital financeira e da sua atividade especulativa no imobiliário, em detrimento dos interesses dos inquilinos e dos arrendatários e do direito à habitação, consagrado constitucionalmente.

O Novo Regime do Arrendamento Urbano imposto por PSD e CDS é injusto e desigual, ao retirar direitos à parte mais fraca no processo – os inquilinos e os arrendatários, ficando os senhorios com um poder desmesurado para unilateralmente aumentar o valor das rendas ou para despejar os inquilinos e arrendatários. Uma lei que conduziu ao agravamento das condições de vida de muitas famílias, a acrescer às inúmeras dificuldades já sentidas decorrente da degradação das condições económicas e sociais, para além de contribuir também para o crescimento da pobreza, do desemprego e da exclusão social.

As famílias de mais baixos rendimentos, as famílias de idosos e as famílias, cujo agregado familiar integre um elemento com incapacidade superior a 60% são as mais afetadas. Por isso é também uma lei que introduz ainda mais assimetrias ao atirar milhares de famílias dos centros das vilas e cidades para as periferias.

II

O PCP entende que o direito à habitação deve ser concretizado através de adequadas políticas promovidas pelo Estado, assim como o Estado deve apoiar o pequeno comércio tradicional e as coletividades de desporto, cultura e recreio, pelo importante função social que desempenham.

Reconhecemos igualmente o importante papel que o comércio local tem em diversas localidades. É parte integrante da vida dos bairros antigos das vilas e cidades, para além de

constituir uma atividade económica relevante e representar milhares de postos de trabalho.

Consideramos que a solução definitiva para pôr fim às injustiças e desigualdades que resultam do regime de arrendamento urbano passa, naturalmente pela criação de um novo modelo assente numa perspetiva de salvaguardar o direito à habitação, as atividades económicas, as entidades de cariz comunitário e social e simultaneamente promover a reabilitação urbana e a dinamização das vilas e cidades, permitindo a fixação de novas pessoas nos centros das localidades. No entanto fase à emergência em que se encontram muitas famílias e à urgência de proteger os inquilinos e arrendatários, o Grupo Parlamentar do PCP propõe um conjunto de iniciativas legislativas que alteram cirurgicamente o regime de arrendamento urbano e que resolvem problemas concretos sentidos pelos inquilinos e arrendatários, sem perder de vista a necessidade de uma intervenção mais profundo, dando tradução institucional ao compromisso que assumiu com os inquilinos e arrendatários.

Temos conhecimento que muitas famílias vivem numa enorme ansiedade com a iminência de serem despejadas da habitação ou de terem de sair porque não têm condições económicas que permitam suportar os elevados valores de renda impostos pelos senhorios findo, em particular para aquelas abrangidas pelo período transitório que termina em 2017.

De molde a assegurar o direito à habitação e igualmente a atividade económica associada ao pequeno comércio e ao comércio tradicional e proteção das coletividades de cultura, desporto e recreio, o Grupo Parlamentar do PCP propõe a revogação do Balcão Nacional do Arrendamento e de todos os mecanismos de facilitação de despejo que retiram do tribunal a tomada de decisão de despejo, para os processos em curso e futuros. Propomos ainda que no âmbito do procedimento especial de despejo seja assegurado pelos tribunais.

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

Artigo 1.º

Alteração à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro

Novo Regime do Arrendamento Urbano

São alterados os artigos 15.º-G, 15.º-H, 15.º-L, 15.º-M, 15.º-N e 15.º-P da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, alterada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto e pela Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro que passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 15.º-G

[Extinção do procedimento]

1- (...).

2- (...).

3- Nos casos previstos nos números anteriores, a secretaria devolve a pedido do requerente o expediente respeitante ao procedimento especial de despejo e notifica o requerido daquele facto se este já tiver sido notificado do requerimento de despejo.

Artigo 15.º-H

[Distribuição e termos posteriores]

1- Deduzida oposição, a secretaria apresenta os autos à distribuição e remete ao requerente cópia da oposição.

2- (...).

3- (...).

4- Revogado.

Artigo 15.º-L

[Autorização judicial para entrada imediata no domicílio]

1- Caso o arrendatário não desocupe o domicílio de livre vontade ou incumpra o acordo previsto no n.º 2 do artigo 15.º J, o agente de execução, o notário ou o oficial de justiça apresenta requerimento no tribunal judicial da situação do locado para, no prazo de cinco dias, ser autorizada a entrada imediata no domicílio.

2- (...).

3- (...).

4- São motivo de recusa do requerimento de autorização para entrada no domicílio, designadamente:

a) (...);

b) (...);

c) A violação do disposto nos artigos 9.º e 10.º.

5- (...).

6- (...).

Artigo 15.º-M

[Suspensão da desocupação do locado]

1- (...).

2- (...).

3- Nos casos referidos nos números anteriores, o agente de execução, o notário ou o oficial de justiça lavra certidão das ocorrências, junta os documentos exibidos e adverte o detentor, ou a pessoa que se encontra no local, de que as diligências para a desocupação do locado prosseguem, salvo se, no prazo de 10 dias, requerer ao juiz do processo a confirmação da suspensão, juntando ao requerimento os documentos disponíveis, dando do facto imediato conhecimento ao senhorio ou ao seu representante.

4- Ouvido o senhorio, o juiz do processo, no prazo de cinco dias, decide manter suspensas as diligências para a desocupação ou ordena o levantamento da suspensão e a imediata prossecução daquela.

Artigo 15.º-N

[Diferimento da desocupação de imóvel arrendado para habitação]

1- No caso de imóvel arrendado para habitação, dentro do prazo para a oposição ao procedimento especial de despejo, o arrendatário pode requerer ao juiz do processo o deferimento da desocupação, por razões sociais imperiosas, devendo logo oferecer as provas disponíveis e indicar as testemunhas a apresentar, até ao limite de três.

2- (...).

3- (...).

Artigo 15.º-P

[Impugnação do título para desocupação do locado]

1- O arrendatário só pode impugnar o título para a desocupação do locado com fundamento na violação do disposto nos artigos 9.º e 10.º.

2- A situação prevista no número anterior é apresentada ao juiz do processo, no prazo de 10 dias a contar da deslocação do agente de execução, do notário ou do oficial de justiça ao imóvel para a sua desocupação, ou do momento em que o arrendatário teve conhecimento de ter sido efetuada a sua desocupação, podendo ser acompanhada de cópia do título para desocupação do locado.

3- (...).»

Artigo 2.º

Norma Revogatória

São revogados os artigos 15.º, 15.º-A, 15.º-B, 15.º-C, 15.º-D, 15.º-E e 15.º-F da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, alterada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto e pela Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro.

Artigo 3.º

Regime transitório

Aos contratos de arrendamento ainda existentes até à entrada em vigor do NRAU e que ainda se mantenham em regime vincutivo ou de perpetuidade, não lhes são aplicáveis as normas do NRAU.

Artigo 4.º

Entrada em vigor

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

Assembleia da República, 3 de outubro de 2016

Os Deputados,

PAULA SANTOS; ANA VIRGÍNIA; JOÃO OLIVEIRA; ANTÓNIO FILIPE; CARLA CRUZ; RITA
RATO; PAULO SÁ