



PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS
Grupo Parlamentar

Projeto de Lei n.º 312/XIII-2 .ª

Garante o realojamento em caso de obras em prédios arrendados

(4.ª alteração ao Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto - Regime Jurídico das obras em prédios arrendados, regime Jurídico das obras em prédios arrendados e 70.ª alteração ao Código Civil)

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.

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.

Um dos mecanismos utilizados pelos senhorios para efetuar o despejo de inquilinos e arrendatários passa pela desocupação do locado por motivo de obras. A invocação de motivo de obras é uma decisão unilateral do senhorio, sem ter em conta as necessidades de habitação dos inquilinos, das atividades económicas e das atividades de cultura, desporto e recreio dinamizadas por coletividades e sem assegurar, após requalificação o regresso dos inquilinos e arrendatários. Não têm sido assim tão poucas as vezes que os senhorios invocam o motivo de realização de obras para desocupar o locado, mas acabam por não as realizar.

Mais uma vez, este é um mecanismo utilizado abusivamente pelos senhorios para efetuar despejo, sem garantir qualquer garantia aos inquilinos e aos arrendatários. As pessoas podem perder a sua habitação, os pequenos estabelecimentos comerciais podem cessar a sua atividade, tal como as coletividades de desporto, cultura e recreio. Os inquilinos e arrendatários ficam totalmente desprotegidos, porque os instrumentos existentes na lei vão ao encontro dos interesses dos senhorios.

Neste sentido, o Grupo Parlamentar do PCP define obras profundas como aquelas que exigem a saída provisória do arrendatário, para evitar o uso abusivo desta disposição pelos senhorios com o objetivo de despejar o arrendatário, e a subsequente garantia que após a realização das obras o inquilino e arrendatário regresse, caso seja esse o seu desejo. Reforça-se também a proteção dos inquilinos e arrendatários em caso de denúncia de

contrato, em particular através do alargamento dos prazos de comunicação da denúncia e do aumento da indemnização.

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 ao Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto Regime jurídico das obras em prédios arrendados

São alterados os artigos 4.º, 6.º, 7.º, 8.º, e 25.º do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 306/2009, de 23 de outubro, pela Lei n.º 30/2012, de 14 de agosto e pela Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro, que passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 4.º

[Remodelação ou restauro profundos]

- 1- São obras de remodelação ou restauro profundos as que obrigam, para a sua realização, à desocupação do locado.
- 2- (...).
- 3- (...).
- 4- (...).

Artigo 6.º

Denúncia para remodelação ou restauro

- 1- A denúncia do contrato de duração indeterminada para realização de obra de remodelação ou restauro profundos, nos termos da alínea b) do artigo 1101.º do Código Civil, obriga o senhorio, mediante acordo e em alternativa:
 - a) A garantir o realojamento do arrendatário por período não inferior a cinco anos;
 - b) Ao pagamento de uma indemnização correspondente a 5 anos de renda, sendo esta determinada nos termos do n.º2 do artigo 35.º da NRAU.

2- Caso as partes não cheguem a acordo no prazo de 60 dias a contar da receção da comunicação prevista no n.º 1 do artigo 1103.º do Código Civil, aplica-se o disposto na alínea a) do n.º 1.

3- (...).

4- (...).

5- (...).

6- (...).

Artigo 7.º

Denúncia para demolição

1- (...).

2- (...).

3- Revogado.

Artigo 8.º

Efetivação da denúncia

1- A denúncia do contrato é feita mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a um ano sobre a data pretendida para a desocupação e da qual conste, de forma expressa e sob pena de ineficácia, o fundamento da denúncia.

2- (...).

3- (...).

4- (...).

5- A indemnização deve ser paga 50% após a denúncia e o restante no ato da entrega do locado, sob pena de ineficácia.

6- (...).

7- (...).

Artigo 25.º

[Denúncia do contrato com arrendatário com idade igual ou superior a 65 anos ou com deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60%]

1- (...).

2- (...).

3- (...).

4- (...).

5- (...).

6- (...).

7- (...).

8- (...).

9- (...).

10- (...).

11- O contrato de arrendamento mantém-se em caso de morte do arrendatário realojado, passando a quem tenha direito nos termos gerais da lei.

12- (...).»

Artigo 2.º

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

Novo Regime do Arrendamento Urbano

É alterado o artigo 35.º 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 passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 35.º

[Arrendatário com RABC inferior a cinco RMNA]

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- No período de 10 anos, a renda pode ser atualizada nos seguintes termos:

a) O valor atualizado da renda tem como limite máximo o valor anual correspondente a 1/25 do valor do locado;

b) (...);

c) O valor atualizado da renda corresponde, até à aprovação dos mecanismos de proteção e compensação social:

- i) A um máximo de 25% do RABC do agregado familiar do arrendatário, com o limite previsto na alínea a);
- ii) A um máximo de 22% do RABC do agregado familiar do arrendatário, com o limite previsto na alínea a), no caso de o rendimento do agregado familiar ser inferior a € 1500 mensais;
- iii) A um máximo de 17% do RABC do agregado familiar do arrendatário, com o limite previsto na alínea a), no caso de o rendimento do agregado familiar ser inferior a € 1000 mensais;
- iv) A um máximo de 14% do RABC do agregado familiar do arrendatário, com o limite previsto na alínea a), no caso de o rendimento do agregado familiar ser inferior a € 750 mensais;
- v) A um máximo de 10% do RABC do agregado familiar do arrendatário, com o limite previsto na alínea a), no caso de o rendimento do agregado familiar ser inferior a € 500 mensais;

3- (...).

4- Sem prejuízo do disposto no número seguinte, o valor atualizado da renda, no período de 10 anos referido no n.º 1, corresponde ao valor da primeira renda devida.

5- (...).

6- Findo o prazo de 10 anos referido no n.º 1, o senhorio pode promover a transição do contrato para o NRAU, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 30.º e seguintes, com as seguintes especificidades:

a) (...);

b) No silêncio ou na falta de acordo das partes acerca do tipo ou da duração do contrato, este considera-se celebrado com prozo certo, pelo período de cinco anos.

Artigo 3.º

70.ª Alteração ao Código Civil

São alterados os artigos 1101.º e 1103.º do Código Civil aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47 344, de 25 de novembro de 1966 que passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 1101.º

[Denúncia pelo senhorio]

O senhorio pode denunciar o contrato de duração indeterminada nos casos seguintes:

- a) (...);
- b)- (...);
- c) Mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a cinco anos sobre a data em que pretenda a cessação.

Artigo 1103.º

[Denúncia justificada]

1- A denúncia pelo senhorio com qualquer dos fundamentos previstos nas alíneas a) e b) do artigo 1101.º é feita mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a um ano sobre a data pretendida para a desocupação e da qual conste de forma expressa, sob pena de ineficácia, o fundamento de denúncia.

2- (...).

3- (...).

4- N situação prevista no número anterior, a desocupação tem lugar no prazo de 60 dias contados da receção da confirmação, salvo se não se encontrar decorrido o prazo previsto no n.º 1, caso em que a desocupação tem lugar até ao termo do último dos prazos.

5- (...).

6- A invocação do disposto na alínea b) do artigo 1101.º obriga o senhorio, mediante acordo e em alternativa:

- a) A garantir o realojamento do arrendatário em condições análogas às que este já detinha, quer quanto ao local quer quanto ao valor da renda e encargo;
- b) Ao pagamento de uma indemnização correspondente a cinco anos de renda, sendo esta determinada nos termos das alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 35.º do NRAU.

7- (...).

8- A indemnização devida pela denúncia referida no n.º 7 deve ser paga, sob pena de ineficácia da denúncia, 50%, nos oito dias após comunicação, e a parte restante no ato da entrega do locado.

9- (...).

10- (...).

11- (...).»

Artigo 4.º

Regime transitório

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

Artigo 5.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