



Projeto de Lei n.º 854/XIII

Estabelece um regime extraordinário e transitório de proteção de pessoas idosas ou com deficiência que sejam arrendatários e residam no mesmo local há mais de 15 anos

Exposição de motivos

O direito à habitação está consagrado desde 1976 na Constituição da República Portuguesa, juntamente com outros direitos sociais e culturais da maior importância, como os direitos à segurança social, à saúde, à educação, à cultura, ao ordenamento do território ou ao ambiente. A habitação é um direito fundamental central do nosso ordenamento jurídico, a base de uma sociedade estável e coesa e o alicerce a partir do qual os cidadãos constroem as condições que lhes permitem aceder a outros direitos como a educação, a saúde ou o emprego.

O Partido Socialista inscreveu entre as suas prioridades políticas para a presente legislatura, o papel central das políticas de habitação na garantia da qualidade de vida das populações, enquanto fator determinante para o desenvolvimento humano, para a vida em comunidade e para a promoção da competitividade e coesão dos territórios. Nesse sentido, o Grupo Parlamentar do Partido Socialista apresentou já um Projeto de Lei de Bases da Habitação, dotando a arquitetura jurídica nesta área setorial de um instrumento orientador que, decorridos 40 anos da aprovação da Constituição, ainda se encontrava por realizar.

Com vista a concretizar este desígnio estratégico, também o XXI Governo Constitucional está empenhado no desenho de instrumentos de atuação, com vista a edificar uma Nova Geração de Políticas de Habitação, estabelecer como sua missão



garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, entendida no sentido amplo de habitat.

Este compromisso traduziu-se ainda na criação da Secretaria de Estado da Habitação, em julho de 2017, que imediatamente deitou mãos à obra e apresentou um documento estratégico, intitulado precisamente “Nova Geração de Políticas de Habitação” (NGPH), aprovado em Conselho de Ministros em 4 de outubro de 2017 para submissão a consulta pública. Em particular, procura-se garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, alargando o parque habitacional com apoio público e criando condições para que a reabilitação urbana passe de exceção a regra.

Para o efeito, prevêem-se vários programas, instrumentos e medidas, desde a promoção de mais habitação pública a incentivos financeiros e fiscais ao arrendamento e à reabilitação. Alguns destes instrumentos já existem, outros foram alargados e reformulados, outros ainda estão a ser propostos de novo, estando já anunciada aprovação, em Conselho de Ministros, do correspondente pacote de medidas, para além das que já foram publicadas sob a forma de decretos-lei.

Conhecido este rumo de revisão do quadro legislativo que, entre os referidos objetivos, visa igualmente assegurar um reforço da proteção das pessoas em situação de maior fragilidade, entre as quais avulta a população idosa e os cidadãos com deficiência, importa acautelar, até ao momento da entrada em vigor dos novos dispositivos normativos anunciados pelo Governo e em processo legislativo, que a legislação ainda em vigor não concretiza ou agudiza situações de desproteção em relação a estas categorias de inquilinos.

A presente iniciativa visa, por isso, instituir um regime transitório e extraordinário de proteção de pessoas idosas ou com deficiência que sejam arrendatários e residam no mesmo local há mais de 15 anos.



A presente lei aplicar-se-á a contratos de arrendamento para habitação cujo arrendatário, à data de entrada em vigor da presente lei, resida há mais de 15 anos no locado e tenha idade igual ou superior a 65 anos ou grau comprovado de deficiência igual ou superior a 60%. Durante o período transitório até à aprovação no novo quadro legislativo, o senhorio só poderá opor-se à renovação, ou proceder à denúncia, do contrato de arrendamento, nas situações previstas na alínea a) do artigo 1101.º do Código Civil, ou seja, para dar resposta a necessidade de habitação pelo próprio ou pelos seus descendentes em 1.º grau.

Este regime transitório não se aplicará, contudo, aos casos em que tenha havido lugar ao pagamento de indemnização ao arrendatário pela não renovação ou pela denúncia do contrato de arrendamento, quando tenha sido celebrado contrato envolvendo pagamento dessa indemnização, quando tenha sido determinada a extinção do contrato de arrendamento por decisão judicial ou quando tenha sido emitida decisão ou título de desocupação do locado nos termos da lei.

Trata-se de um regime estritamente transitório e extraordinário, para acautelar a proteção das categorias mais fragilizadas dos inquilinos num momento de pressão significativa para qual a legislação em vigor não oferece repostas satisfatórias. Assim, pretende-se que presente iniciativa produza efeitos até à entrada em vigor da revisão do regime do arrendamento urbano que venha a criar um quadro definitivo de proteção dos inquilinos em função da idade e deficiência.

Assim, nos termos constitucionais e regimentais aplicáveis, os Deputados do Grupo Parlamentar do Partido Socialista apresentam o seguinte projeto de lei:

Artigo 1.º

Objeto



A presente lei estabelece um regime extraordinário e transitório de proteção de pessoas idosas ou com deficiência que sejam arrendatários e residam no mesmo local há mais de 15 anos.

Artigo 2.º

Âmbito

A presente lei aplica-se a contratos de arrendamento para habitação cujo arrendatário, à data de entrada em vigor da presente lei, resida há mais de 15 anos no locado e tenha idade igual ou superior a 65 anos ou grau comprovado de deficiência igual ou superior a 60%.

Artigo 3.º

Denúncia ou oposição à renovação do contrato pelo senhorio

1 - Nos contratos abrangidos pela presente lei, durante o prazo estabelecido no artigo 5.º, o senhorio só pode opor-se à renovação, ou proceder à denúncia, do contrato de arrendamento, nas situações previstas na alínea a) do artigo 1101.º do Código Civil, sem prejuízo do disposto no artigo seguinte.

2 – Ficam sem efeito as denúncias pelo senhorio, nos termos das alíneas b) e c) do artigo 1101.º do Código Civil, ou a oposição pelo senhorio à renovação, nos casos previstos no artigo 2.º, quando a produção de efeitos dessas comunicações deva ocorrer durante a vigência da presente lei, relativamente aos contratos de arrendamento por esta abrangidas.

Artigo 4.º

Exclusão do regime

O disposto no artigo anterior não se aplica:



- a) Quando tenha havido lugar ao pagamento de indemnização ao arrendatário pela não renovação ou pela denúncia do contrato de arrendamento, ou quando tenha sido celebrado contrato envolvendo pagamento dessa indemnização, exceto se o arrendatário comunicar ao senhorio, no prazo previsto no n.º 2 do artigo anterior, a renúncia à referida indemnização, restituindo as quantias que para o efeito tenha recebido;
- b) Quando tenha sido determinada a extinção do contrato de arrendamento por decisão judicial;
- c) Quando tenha sido emitida decisão ou título de desocupação do locado nos termos da lei.

Artigo 5.º

Produção de efeitos

A presente lei produz efeitos até à entrada em vigor da revisão do regime do arrendamento urbano que venha a criar um quadro definitivo de proteção dos inquilinos em função da idade e deficiência.

Artigo 6.º

Entrada em vigor

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

Palácio de São Bento, 27 de abril de 2018

Os Deputados,



(Carlos César)

(Miguel Coelho)

(Pedro Delgado Alves)

(Helena Roseta)