



GRUPO PARLAMENTAR

PROJETO DE LEI N.º 1040/XIII/4

CRIA O FUNDO DE GARANTIA PARA O ARRENDAMENTO

Exposição de motivos

Na sequência do congelamento das rendas de que Portugal foi alvo durante longos anos e da reforma do mercado do arrendamento conseguida em 2012, muitos foram os proprietários que procuraram obter efetivo rendimento do investimento que, com sacrifício ou não, há muito tempo havia feito.

Assim, não são poucos os relatos de aumentos de renda que se tornaram difíceis de suportar. No entanto, são os privados, detentores de 98% do parque português para o arrendamento, a assumirem o papel do Estado, assegurando o direito à habitação de um largo espectro da população.

Não obstante, temos em conflito dois direitos constitucionalmente consagrados: o da habitação (art. 65.º) e o da propriedade privada (art. 62.º), e que importa encontrar o equilíbrio possível.

Perante as possibilidades que a lei confere aos proprietários para reaverem a posse dos seus imóveis, que incluem, entre outros, a que decorre da falta de pagamento da renda devida, importa garantir que o proprietário acede de facto à sua propriedade sem que continue a ser prejudicado pelas circunstâncias daquele que a havia ocupado.



GRUPO PARLAMENTAR

Uma forma possível de conseguir alcançar tal desiderato, é garantir a existência de um fundo que lhe permita ser ressarcido do valor das rendas em dívida desde o momento que tem na sua posse o título que lhe permite executar tal valor, apesar do inquilino não ter qualquer possibilidade de prover o pagamento das rendas devidas.

É ao Estado que cumpre assegurar o direito à habitação. Não há justiça social nas situações em que o proprietário do imóvel apenas vê reconhecida a dívida mas não a consegue cobrar; dívida essa que, provavelmente não existiria se o Estado tivesse cumprido o seu papel assegurando o direito à habitação àquele inquilino e tendo o proprietário outro com capacidade de cumprimento do contrato firmado.

Para além de toda a morosidade e trabalho para obter o título executivo já referido, o proprietário, poderia ver o seu tempo, trabalho e dinheiro, perdidos se não se visse ressarcido dos valores em dívida.

Neste sentido, propõe-se a criação de um fundo que garanta que essas situações não ficam sem resposta, sendo financiadas por receitas provenientes de diversos elementos partes do processo do arrendamento.

Trata-se de um mecanismo que, também ele, trará maior segurança jurídica e confiança ao mercado do arrendamento, atualmente tão instável em virtude de fatores externos que para tal contribuem, como o aumento exponencial do turismo, dos residentes não habituais, etc.

Nestes termos, o Grupo Parlamentar do PSD, ao abrigo das disposições legais e regimentais aplicáveis, apresenta o presente Projeto de Lei:



GRUPO PARLAMENTAR

Artigo 1.º

Objeto

A presente Lei procede à criação do Fundo de Garantia para o Arrendamento.

Artigo 2.º

Fundo de Garantia para o Arrendamento

1 - O Fundo de Garantia para o Arrendamento é dotado de autonomia administrativa e financeira e destina-se a ressarcir o proprietário de imóvel arrendado com título legal de para pagamento de rendas em dívida que, comprovadamente, se demonstre de impossível execução.

2- O Fundo de Garantia para o Arrendamento é acionado pelo proprietário dotado do título executivo referido no número anterior.

Artigo 3.º

Gestão Fundo de Garantia para o Arrendamento

1. A gestão do Fundo de Garantia para o Arrendamento compete ao IHRU,I.P..
2. Para a execução das operações de gestão do Fundo é constituído um conselho de gestão, que integra:
 - a) um representante do IHRU,I.P., que preside;
 - b) um representante das Comunidades Intermunicipais;
 - c) um representante do Ministério Público.
2. Os membros do conselho são nomeados até três dias após a entrada em vigor da presente lei.
3. As competências do conselho de gestão são definidas nos termos de portaria do membro do Governo responsável pela área da habitação.
4. O conselho de gestão elabora o seu regulamento interno no prazo de cinco dias após a entrada em vigor da portaria referida no número anterior.

Artigo 4.º

Receitas



GRUPO PARLAMENTAR

Constituem receitas do Fundo de Garantia para o Arrendamento:

- a) 10% das receitas do Estado decorrentes do pagamento do imposto de selo relativo a contratos de arrendamento;
- b) 10% das receitas do Estado decorrentes da tributação dos rendimentos sobre imóveis arrendados;
- c) 10% das receitas do Estado decorrentes do pagamento de coimas que resultem da falta de registo, ou incumprimento do prazo para o efeito, de novos contratos de arrendamento ou suas alterações;
- d) 10% do valor dos prémios anuais dos seguros de renda facultativos que forem celebrados em Portugal.

Artigo 5.º

Regulamentação

O Governo regulamenta a presente lei no prazo de 180 dias após a sua entrada em vigor.

Artigo 6.º

Entrada em vigor

A presente Lei no dia seguinte à sua publicação.

Palácio de São Bento, 30 de novembro de 2018

Os Deputados do Grupo Parlamentar do PSD,

Fernando Negrão
António Costa da Silva
Jorge Paulo Oliveira



GRUPO PARLAMENTAR

Bruno Coimbra
Manuel Frexes
António Topa
Berta Cabral
Emília Cerqueira
Germana Rocha
Maurício Marques
Ângela Guerra
António Lima Costa
Bruno Vitorino
Cristóvão Simão Ribeiro
Emília Santos
Isaura Pedro
José Carlos Barros
Rui Silva
Sandra Pereira