

PROJETO DE LEI N.º 847/XIII/3.^a

**ESTABELECE MEDIDAS DE COMBATE À PRECARIIDADE NO
ARRENDAMENTO HABITACIONAL**

(INTRODUZ ALTERAÇÕES AO CÓDIGO CIVIL, APROVADO PELO DECRETO-LEI N.º 47344, DE 25 DE NOVEMBRO DE 1966, E AO NOVO REGIME DE ARRENDAMENTO URBANO)

Exposição de motivos

Nos termos constitucionais, para a garantir o Direito à Habitação “O Estado adotará uma política tendente a estabelecer um sistema de renda compatível com o rendimento familiar e de acesso à habitação própria.” (artigo 65.º, n.º 3, da Constituição da República Portuguesa).

Assim, o regime jurídico do arrendamento urbano terá de ser equilibrado e preservar o equilíbrio contratual das relações jurídicas naturalmente desequilibradas entre senhorios e inquilinos. Como referem GOMES CANOTILHO E VITAL MOREIRA, o Direito à Habitação “(...) inclui o direito à segurança na habitação, com salvaguarda de garantias legais adquiridas, sendo, por exemplo, inconstitucional a submissão das regras de arrendamento, das rendas e dos despejos inteiramente à liberdade contratual e à pura lógica do mercado de habitação.” (in Constituição da República Portuguesa Anotada, Volume I, 4ª edição revista, Coimbra Editora, 2007, pág. 836).

Apesar da grande margem de discricionariedade conferida ao legislador na regulamentação do regime jurídico do arrendamento urbano para a habitação, até 2006, com a publicação do Novo Regime do Arrendamento Urbano, pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, iniciou-se um caminho de liberalização do mercado de arrendamento que atingiu o seu auge com as alterações introduzidas pela Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto, conhecida como a “Lei dos Despejos”.

A Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, visou responder às exigências liberalizantes impostas no Memorando de Entendimento da República Portuguesa com o FMI, a CE e o BCE, agravando ainda mais a crise social que se vivia já no País, facilitando os despejos, agora simplificados e com menor controlo jurisdicional, através do “Balcão do Arrendamento”.

A par desta realidade, promoveu-se a liberalização da atividade do Alojamento Local, cuja ausência de limites e regulamentação, assim como a procura de prédios destinados a habitação para esta atividade, concorreu para a corrida aos despejos e às resoluções de contratos de arrendamento para habitação para responder à crescente procura por este sector de atividade. Conforme iniciativa legislativa já apresentada pelo Bloco de Esquerda, é necessário regular o regime do Alojamento Local, separando o que é verdadeiramente alojamento local do que são empreendimentos turísticos.

Do mesmo modo, será necessário introduzir alterações ao regime fiscal dos chamados residentes não habituais e dos vistos gold, que têm exercido uma insustentável pressão especulativa sobre o mercado imobiliário, contribuindo para que os valores que as habitações atingem estejam muito acima da capacidade económica dos agregados com rendimentos médios e até médios altos.

Para enfrentar a crise habitacional, é urgente uma profunda mudança da Lei do Arrendamento, cruzada com o aumento do investimento na oferta pública de habitação, que quase desapareceu, com a regulação do Alojamento Local e com a revisão do regime fiscal dos residentes não habituais e dos vistos gold.

Assim, importa desde já proceder à alteração às normas que regulam o arrendamento urbano, em especial no que concerne ao arrendamento urbano para habitação, procurando salvaguardar neste âmbito o direito fundamental à habitação. Perante a

situação crítica a que o acesso à habitação chegou, é necessário intervir com urgência pela via legislativa, no sentido de regular e fornecer maior equilíbrio ao mercado.

Desde logo, deve ser modificado o regime do procedimento especial de despejo, atualmente previsto no artigo 15.º a 15.º-S do Novo Regime do Arrendamento Urbano, extinguindo-se o Balcão Nacional do Arrendamento e reprimando-se o regime de despejos da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro. Desta forma asseguram-se maiores garantias aos arrendatários.

No que concerne à estabilidade dos contratos, importa privilegiar o contrato de arrendamento de duração indeterminada como um contrato garante da estabilidade do vínculo arrendatício, comparativamente ao contrato de duração efetiva (proposta de alteração ao artigo 1101.º do Código Civil e de repriminação dos artigos 1102.º, 1103.º e 1104.º do Código Civil). Na redação atual, o contrato de duração indeterminada estava sujeito a livre denúncia pelo senhorio, mediante um pré-aviso de 2 anos, tornando-o tantas vezes mais instável que um contrato de duração efetiva, passando com a alteração proposta a denúncia a só ser possível mediante comunicação com cinco anos de antecedência, decorridos que sejam 5 anos de vigência do contrato.

O contrato de duração indeterminada passa ainda a ser o regime supletivo para a celebração de contratos de arrendamento (proposta de alteração ao artigo 1094.º do Código Civil) e o regime supletivo na transição para o Novo Regime do Arrendamento Urbano (proposta de alteração ao artigo 31.º do NRAU).

Conscientes da necessidade de promover o recurso ao contrato de duração indeterminada, e bem assim de privilegiar os senhorios que optem pela estabilidade dos vínculos arrendatícios, propõe-se a alteração da taxa de IRS aplicável aos rendimentos decorrentes destes contratos, que deverá ser fixada em 14,5% (a taxa geral mínima de IRS) para os contratos de arrendamento habitacional de duração indeterminada cujo rendimento anual não exceda 4% do valor patrimonial do locado e de 23% (a segunda taxa geral mais baixa de IRS) para os demais contratos de arrendamento urbano para habitação de duração indeterminada, face à taxa especial genérica de 28% para os rendimentos prediais. Assim se evita um afastamento exagerado da diferença da tributação de rendimentos de capitais com os rendimentos de trabalho, vinculando-se as

menores taxas a mais estabilidade contratual e à contenção dos preços do arrendamento habitacional.

De igual forma, é reprimado o artigo 1095.º do Código Civil, estipulando o prazo mínimo do contrato de duração efetiva do contrato de arrendamento urbano para habitação em 5 anos, salvaguardadas justificadas situações de exceção.

Por último, propõe-se a limitação do valor máximo de renda dos contratos habitacionais na transição para o Novo Regime do Arrendamento Urbano (proposta de alteração ao artigo 35.º do NRAU) e ainda o reforço da proteção aos agregados familiares que incluam pessoas com mais de 65 anos e/ou incapacidade superior a 60%, independentemente de serem os titulares do contrato (proposta de alteração ao artigo 35.º do NRAU), bem como o estabelecimento de um apoio para os senhorios abrangidos pelos artigos 35.º ou 36.º, com rendimentos familiares inferiores a cinco RMNA.

Assim, nos termos constitucionais e regimentais aplicáveis, as Deputadas e os Deputados do Bloco de Esquerda, apresentam o seguinte Projeto de Lei:

Artigo 1.º

Objeto

1 - O presente diploma procede à alteração do regime jurídico do arrendamento urbano, promovendo a efetivação da garantia do direito à habitação, através:

- a) Do reforço da estabilidade das relações contratuais e do controlo judicial dos despejos;
- b) Do aprofundamento a proteção aos agregados familiares com pessoas com incapacidade na transição para o Novo Regime do Arrendamento Urbano;
- c) Da limitação do valor máximo de renda na transição para o Novo Regime do Arrendamento Urbano;
- d) Da extinção do Balcão nacional de Arrendamento;
- e) De medidas fiscais adequadas.

2 – Para o efeito, o presente diploma procede à alteração:

- a) Do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47344, de 25 de novembro de 1966;
- b) Do Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro;
- c) Do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de novembro.

Artigo 2.º

Alterações ao Código Civil

Os artigos 1094.º e 1101.º do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47344, de 25 de novembro de 1966, com as alterações introduzidas pelos Decretos-Leis n.ºs 67/75, de 19 de fevereiro, 261/75, de 27 de maio, 561/76, de 17 de julho, 605/76, de 24 de julho, 293/77, de 20 de julho, 496/77, de 25 de novembro, 200-C/80, de 24 de junho, 236/80, de 18 de julho, 328/81, de 4 de dezembro, 262/83, de 16 de junho, 225/84, de 6 de julho, e 190/85, de 24 de junho, pela Lei n.º 46/85, de 20 de setembro, pelos Decretos-Leis n.ºs 381-B/85, de 28 de setembro, e 379/86, de 11 de novembro, pela Lei n.º 24/89, de 1 de agosto, pelos Decretos-Leis n.ºs 321-B/90, de 15 de outubro, 257/91, de 18 de julho, 423/91, de 30 de outubro, 185/93, de 22 de maio, 227/94, de 8 de setembro, 267/94, de 25 de outubro, e 163/95, de 13 de julho, pela Lei n.º 84/95, de 31 de agosto, pelos Decretos-Leis n.ºs 329-A/95, de 12 de dezembro, 14/96, de 6 de março, 68/96, de 31 de maio, 35/97, de 31 de janeiro, e 120/98, de 8 de maio, pelas Leis n.ºs 21/98, de 12 de maio, e 47/98, de 10 de agosto, pelo Decreto-Lei n.º 343/98, de 6 de novembro, pelas Leis 59/99 de 30 de junho e n.º 16/2001, de 22 de junho, pelos Decretos-Leis n.ºs 272/2001, de 13 de outubro, 273/2001, de 13 de outubro, 323/2001, de 17 de dezembro, e 38/2003, de 8 de março, pela Lei n.º 31/2003, de 22 de agosto, pelos Decretos-Leis n.ºs 199/2003, de 10 de setembro e 59/2004 de 19 de Março, pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, pelo Decreto-Lei n.º 263-A/2007, de 23 de julho, pela Lei 40/2007, de 24 de Agosto, pelos Decretos-Leis n.ºs 324/2007, de 28 de setembro, e 116/2008, de 4 de Julho, pelas Leis n.ºs 61/2008, de 31 de outubro e 14/2009 de 01 de Abril, pelo Decreto-Lei n.º 100/2009, de 11 de maio e pelas Leis n.ºs 29/2009, de 29 de junho, 103/2009, de 11 de setembro, 9/2010, de 31 de maio, 23/2010, de 30 de agosto,

24/2012, de 9 de julho, 31/2012 e 32/2012, ambas de 14 de agosto, 23/2013, de 5 de março 79/2014, de 19 de dezembro, 82/2014, de 30 de dezembro, 111/2015, de 27 de agosto, 122/2015, de 1 de setembro, 137/2015, de 7 de setembro, 143/2015, de 8 de agosto, 150/2015, de 10 de setembro, 5/2017 de 2 de março e 8/2017 de 3 março, passam a ter a seguinte redação:

“Artigo 1094.º

(...)

1 – (...)

2 – (...)

3 - No silêncio das partes, o contrato considera-se celebrado por duração indeterminada.

Artigo 1101.º

(...)

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, desde que decorridos pelo menos cinco anos desde a celebração do contrato.”

Artigo 3.º

Norma repristinatória no âmbito do Código Civil

São repristinados os artigos 1095.º, 1102.º, 1103.º e 1104.º do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47344, de 25 de novembro de 1966, na redação que lhes foi dada pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.

Artigo 4.º

Alterações ao Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro

Os artigos 31.º, 35.º, 36.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, e alterado pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, pela Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro, pela Lei n.º 42/2017, de 14 de junho e pela Lei n.º 43/2017, de 14 de junho passam a ter a seguinte redação:

“Artigo 31.º

(...)

1 – (...).

2 – (...).

3 – (...).

4 – (...).

5 – (...).

6 – (...).

7 – (...).

8 – (...).

9 – (...).

10 – (...):

a) (...)

b) No silêncio ou na falta de acordo das partes acerca do tipo ou da duração do contrato, este considera-se de duração indeterminada.

11 – (...).

Artigo 35.º

(...)

1 – (...).

2 – (...):

a) O valor atualizado da renda tem como limite máximo o valor anual correspondente a 4% do locado;

b) (...);

c) (...);

d) O arrendatário pode requerer a reavaliação do locado, nos termos do Código do IMI.

3 – (...).

4 – (...).

5 – (...).

6 – (...).

Artigo 36.º

(...)

1 - O contrato só fica submetido ao NRAU mediante acordo entre as partes, aplicando-se, no que respeita ao valor da renda, o disposto nos números seguintes, caso o arrendatário invoque e comprove que no seu agregado familiar reside pessoa com:

- a) Idade igual ou superior a 65 anos ou,
- b) Deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 /prct.

2 – (...).

3 – (...).

4 – (...).

5 – (...).

6 – (...).

7 – (...).

8 – (...).

9 – (...).

10 – (...).”

Artigo 5.º

Aditamento ao Novo Regime do Arrendamento Urbano

É aditado o artigo 46.º-A ao Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, com as posteriores alterações, com a seguinte redação:

“Artigo 46.º-A

Apoio ao rendimento

Tem direito a um apoio ao rendimento, nos termos definidos em diploma próprio, o senhorio cujos contratos de arrendamento estejam ao abrigo do artigo 35.º ou do artigo 36.º e caso invoque e comprove que o RABC do seu agregado familiar é inferior a cinco RMNA.”

Artigo 6.º

Norma repristinatória no âmbito do Novo Regime do Arrendamento Urbano

São repristinados os artigos 14.º e 15.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação original.

Artigo 7.º

Norma revogatória no âmbito do Novo Regime do Arrendamento Urbano

São revogados os artigos 14.º-A e 15.º-A a 15.º-S do Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.

Artigo 8.º

Alteração ao Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

O artigo 72.º do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de novembro, com as posteriores alterações, passa a ter a seguinte redação:

“Artigo 72.º

(...)

1 – (...):

- a) (...);
- b) (...);
- c) (...);
- d) (...);
- e) Os rendimentos prediais, salvo nos casos previstos no n.º 4.

2 – (...).

3 – (...).

4 – Os rendimentos prediais relativos a contratos de arrendamento para habitação de duração indeterminada são tributados à taxa especial de:

- a) 14,5 % quando o valor anual da renda não exceda 4% do valor patrimonial tributário do imóvel;
- b) 23% nos demais casos.

5 – (...).

6 - (...).

7 - (...).

8 - Os rendimentos previstos nas alíneas c) a e) do n.º 1, no n.º 4, no n.º 5 e no n.º 6 podem ser englobados por opção dos respetivos titulares residentes em território português.

9 – (...).

10 - (...).

11 – (...).

12 – (...).

13 – (...).”

Artigo 9.º

Aplicação no tempo

As alterações ao Código Civil e ao Novo Regime do Arrendamento Urbano são aplicáveis a todos os contratos em vigor, independentemente da sua prévia denúncia nos termos da legislação anterior.

Artigo 10.º

Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação, com exceção do artigo 8.º, que entra em vigor com a aprovação do Orçamento de Estado subsequente à data da sua aprovação.

Assembleia da República, 27 de abril de 2018.

As Deputadas e os Deputados do Bloco de Esquerda,