PSD
PARTIDO SOCIAL DEMOCRATA
GRUPO PARLAMENTAR

PROJETO DE LEI N.º 1038/XIII/4

CRIA O REGIME JURÍDICO DO SEGURO DE RENDA

Exposição de motivos

Em setembro, foram aprovados os dezassete Objetivos do Desenvolvimento Sustentável da Organização das Nações Unidas, ONU - “Transformar o nosso mundo: Agenda 2030 de Desenvolvimento Sustentável”.

Também em julho de 2015, o anterior Governo elaborou a sua Estratégia Nacional para a Habitação 2015-2030, com o objetivo de promover a articulação com os objetivos de desenvolvimento dos aglomerados urbanos, da reabilitação urbana e da revitalização demográfica e económica, enquanto partes integrantes do universo da política de cidades.

Outro objetivo, era alargar o acesso a uma habitação e melhorar a qualidade de vida dos cidadãos.

Assim, a estratégia contém medidas transversais com uma perspetiva a longo prazo e articuladas com soluções urbanas sustentáveis.

Também a Nova Agenda Urbana reafirma o compromisso global com o desenvolvimento urbano sustentável, e promove a participação de todos os intervenientes.

A sua implementação apresenta contributos para a execução e a adaptação local da Agenda 2030 de uma forma integrada e, bem assim, para a execução dos objetivos e metas de desenvolvimento sustentável, em concreto, o 11.º objetivo de tornar as cidades e estabelecimentos humanos inclusivos, seguros, resistentes e sustentáveis.

Em nome da inclusão social, a estratégia nacional da habitação 2015-2030, procurou dar respostas variadas à questão habitacional assentes em três pilares: a reabilitação urbana, o arrendamento habitacional e a qualificação dos alojamentos. A sua visão consiste em "Facilitar o acesso das famílias à habitação", almejando que os seus resultados alcancem um horizonte temporal que se estende à realização dos censos de 2021 e 2031.

A estabilidade no arrendamento foi a pedra de toque da estratégia, ali tendo sido gizados vários instrumentos para, em conjunto, alcançar tal desiderato.

Um desses mecanismos é a criação de um seguro de renda, com o fito de diminuir o risco por parte dos investidores que decidam colocar os seus imóveis no mercado do arrendamento.

O mercado do arrendamento é maioritariamente composto pelo pequeno proprietário que poupou, investiu, e disponibilizou o seu bem a outrem, mediante o que deveria ser uma justa compensação financeira.

No entanto, na sequência do congelamento de rendas que existiu em Portugal, tal não sucedeu. E o que podia ser uma justa compensação, depressa se tornou numa enorme injustiça.

Com a reforma de 2012 do anterior Governo, o mercado do arrendamento ganhou novo impulso. Todavia, as vicissitudes e a dinâmica da vida trouxeram

pequenas distorções que abalaram a confiança no mercado, quer por parte dos proprietários, quer por parte dos inquilinos.

O PSD entende que a premência da criação de um seguro de renda está cada vez mais justificada. A atividade seguradora está fortemente implantada conseguindo transmitir aos cidadãos a segurança que necessitam nas situações que decidiram segurar.

Ainda assim, são poucos os exemplos existentes no País deste tipo de seguros. Razão pela qual o PSD entende que a sua criação e possibilidade na celebração de contratos de arrendamento representa um enorme avanço neste mercado de arrendamento, uma vez que as vantagens seriam quer ao nível da simplificação do contrato, quer ao nível da eliminação da necessidade de fiadores para a celebração do mesmo (que hoje em dia é uma das questões que mais impede o arrendamento).

Tendo em conta que os seguros multirriscos de imóveis têm já longa existência, sendo obrigatórios na aquisição de imóvel com empréstimo bancário, a possibilidade de no seu âmbito vir a estar incluído um seguro de renda deverá ser um dos produtos a equacionar e a colocar no mercado.

Importa não esquecer que o mercado do arrendamento só funciona se houver quem poupe, quem invista, e quem tenha confiança no mercado. Esta última peça do puzzle tem vindo a ser gravemente ameaçada com a ausência de segurança jurídica, pelas constantes iniciativas visando alterar a lei, abalando assim a sua estabilidade e, consequentemente, a do mercado que a mesma regula.

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

Artigo 1.º

Objeto

A presente Lei procede à criação do regime jurídico do seguro de renda.

Artigo 2.º

Contrato de Seguro de Renda

1 - O contrato de seguro de renda consiste num acordo formal celebrado por escrito entre uma entidade seguradora e um tomador do seguro de renda.

2 – O contrato de seguro de renda tem por objeto assegurar que o valor devido pelo arrendamento a que o mesmo respeita é percecionado pelo proprietário do imóvel no prazo máximo de três meses a contar do início da mora no cumprimento do contrato, podendo vigorar enquanto a mora não cessar ou o imóvel se mantiver ocupado.

Artigo 3.º

Vicissitudes do Seguro de Renda

1 - O contrato de seguro de renda pode ser celebrado no âmbito de um contrato de arrendamento habitacional ou não habitacional, do mesmo fazendo parte integrante, desde logo determinando qual das partes é a tomadora do seguro.

2 - O contrato do seguro de renda determina o prazo de incumprimento que assegura.

3 – O contrato do seguro de renda determina o valor do prémio de forma proporcional ao prazo de incumprimento que assegura.

4 – Ao contrato do seguro de renda pode ser associado um contrato de seguro multirriscos nos termos a definir pelo tomador do seguro e a entidade seguradora.

Artigo 4.º

Regulamentação

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

Artigo 5.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
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

PSD
PARTIDO SOCIAL DEMOCRATA
GRUPO PARLAMENTAR

Rui Silva

Sandra Pereira