

PROJETO DE LEI N.º 853/XIII/3.^a

ESTABELECE A SUSPENSÃO DE PRAZOS DO NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO E DE PROCESSOS DE DESPEJO

Exposição de motivos

Como resultado da grande pressão especulativa sobre o mercado imobiliário, da quase inexistente oferta de habitação pública e da liberalização introduzida pelo Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), constata-se a entrada de um elevado volume de requerimentos de despejo ao abrigo do artigo 1083.º do Código Civil, mas também de oposições à renovação de contratos de arrendamento tendo como propósito o aumento das rendas.

Esta situação de grande desequilíbrio no mercado habitacional traduz-se na desproteção de milhares de inquilinos, obrigados a abandonar as suas residências, a deslocarem-se para a periferia das cidades, com agravamento dos custos de mobilidade, e a perderem condições para pagar as rendas especulativas que lhes são propostas.

Este problema está patente nos números oficiais dos requerimentos de despejo entrados no Balcão Nacional de Arrendamento, um verdadeiro serviço oficial para a facilitação dos despejos criado pela ex-ministra Assunção Cristas. Desde 2014, todos os anos têm dado entrada mais de 4 mil requerimentos, mais de metade dos quais em Lisboa e no Porto.

Os dados oficiais não podem esconder a dimensão do fenómeno, que ultrapassa por certo aqueles números, vivendo-se uma crise habitacional.

O Governo aprovou no passado dia 26 de abril propostas dirigidas à Assembleia da República para alterar o enquadramento legislativo do arrendamento habitacional, visando proteger inquilinos em situação mais frágil e evitar a cessação dos contratos devido à realização de obras nos imóveis. Segundo declarações públicas do Senhor Ministro do Ambiente, a intenção é “proteger quem foi agredido, ainda que involuntariamente, por aquela que se chama lei Cristas”.

Entretanto, deram entrada na Assembleia da República iniciativas legislativas de diversos partidos sobre o Regime do Arrendamento Urbano.

Considerando os anunciados objetivos de proteção dos inquilinos, importa suspender a continuação da execução de despejos, a livre resolução de contratos e a transição para o NRAU, sob pena de se frustrarem as anunciadas alterações à legislação, o que poderia ocorrer por uma corrida às resoluções por parte dos senhorios. Por outro lado, seria ainda agravada a desigualdade entre inquilinos por força da aplicação, num curto espaço de tempo, de regimes diferentes.

Assim, para permitir uma maior segurança jurídica, importa estabelecer transitoriamente uma moratória ao regime atual de despejos e livre resolução do contrato pelos senhorios.

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

A presente Lei estabelece a suspensão de prazos do Novo Regime do Arrendamento Urbano e de processos de despejo até 31 de dezembro de 2018.

Artigo 2.º

Suspensão de prazos do Novo Regime do Arrendamento Urbano

Ficam suspensos, até 31 de dezembro de 2018, todos os prazos previstos em todos artigos contidos no Título II da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano, alterada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, e pela Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro e pela Lei n.º 42/2017, de 14 de junho.

Artigo 3.º

Suspensão de processos

Ficam suspensos até 31 de dezembro de 2018 a instância e todos os prazos processuais nas ações de despejo e nos procedimentos especiais de despejo que tenham por causa de pedir a oposição pelo senhorio à renovação de contratos de arrendamento que provenham da transição para o Novo Regime do Arrendamento Urbano de contratos celebrados antes da entrada em vigor do mesmo.

Artigo 4.º

Vigência

O presente diploma entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Assembleia da República, 27 de abril de 2018.

As Deputadas e os Deputados do Bloco de Esquerda,