

PROJETO DE LEI N.º 325/XIII/2.^a

PROLONGA PARA DEZ ANOS O PERÍODO TRANSITÓRIO NO NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO PARA SALVAGUARDA DOS ARRENDATÁRIOS COM RENDIMENTO ANUAL BRUTO CORRIGIDO INFERIOR A CINCO RETRIBUIÇÕES MÍNIMAS NACIONAIS ANUAIS, PARA OS ARRENDATÁRIOS COM MAIS DE 65 ANOS, PARA OS ARRENDATÁRIOS COM DEFICIÊNCIA COM MAIS DE 60% DE INCAPACIDADE E PARA LOJAS E ENTIDADES COM INTERESSE HISTÓRICO E CULTURAL

(TERCEIRA ALTERAÇÃO À LEI N.º 6/2006, DE 27 DE FEVEREIRO, ALTERADA PELA LEI N.º 31/2012, DE 14 DE AGOSTO, E PELA LEI N.º 79/2014, DE 19 DE DEZEMBRO)

Exposição de motivos

A Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, que procedeu à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, alterando o Código Civil, o Código de Processo Civil e a Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, da autoria do Governo PSD/CDS-PP causou um enorme impacto social negativo e constituiu um ataque ao direito à habitação.

A referida lei ignorou mesmo o próprio programa de Governo PSD/CDS-PP onde constava um prazo de transição de 15 anos, no caso até 2027. O prazo estipulado na lei é

de cinco anos para os inquilinos com mais de 65 anos ou com deficiência que determine incapacidade de 60%. Este prazo apenas adiou por cinco anos o impacto da lei para as camadas da população mais desfavorecidas, para os idosos e para as pessoas com deficiência. É essencial alargar o prazo de transição até 2027 de forma a assegurar a proteção destes setores da sociedade e para garantir o direito à habitação.

O Grupo Parlamentar do Bloco de Esquerda no processo de discussão na especialidade do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU) apresentou desde logo uma proposta para alargar para 15 anos o período de transição. Propôs ainda que o valor atualizado da renda tivesse como limite máximo o valor anual correspondente a 4% do valor do locado (ao invés da proposta de 1/15). Consideramos que eram duas medidas essenciais para evitar um impacto social drástico na população mais idosa e nas pessoas deficientes. A medida continua a ser vital para a justiça social pelo que apresentamos essas medidas neste projeto de lei.

O Bloco de Esquerda considera estas alterações ao Novo Regime de Arrendamento Urbano urgentes, pelo que no novo quadro político desenvolve todos os esforços para que a mesma seja realidade. Consideramos que a gravidade das situações causadas pelo NRAU exige uma resposta urgente e o alargamento do prazo transitório. A situação das lojas e entidades com interesse histórico deve levar também à aplicação do prazo de transição.

Assim, no presente projeto de lei o período de transição é prolongado até 2027 e o valor atualizado da renda tem como limite máximo o valor anual correspondente a 4% do valor do locado.

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 altera o Novo Regime de Arrendamento Urbano prolongando para 10 anos o período transitório no novo regime do arrendamento urbano para a salvaguarda dos arrendatários com rendimento anual bruto corrigido inferior a cinco retribuições

mínimas nacionais anuais, para os arrendatários com mais de 65 anos, para os arrendatários com deficiência com mais de 60% de incapacidade e para lojas e entidades com interesse histórico e cultural.

Artigo 2.º

Alteração ao Novo Regime de Arrendamento Urbano

Os artigos 35.º, 36.º e 54.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, com as alterações da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto e da Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 35.º

[...]

1 - Caso o arrendatário invoque e comprove que o RABC (rendimento anual bruto corrigido) do seu agregado familiar é inferior a cinco RMNA (retribuição mínima nacional anual), o contrato só fica submetido ao NRAU mediante acordo entre as partes.

2 - No período de dez anos referido no número anterior, a renda pode ser atualizada nos seguintes termos:

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

b) [...];

c) [...].

3 - [...].

4 - Sem prejuízo do disposto no número seguinte, o valor atualizado da renda, no período de dez anos referido no n.º 1, corresponde ao valor da primeira renda devida.

5 - [...].

6 - Findo o período de dez anos referido no n.º 1, o senhorio pode promover a transição do contrato para o NRAU, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 30.º e seguintes, com as seguintes especificidades:

- a) [...];
- b) [...].

Artigo 36.º

[...]

1 - [...].

2 - [...].

3 - [...].

4 - [...].

5- [...].

6 - [...].

7- [...];

a) [...];

b) O valor da renda vigora por um período de dez anos, correspondendo ao valor da primeira renda devida;

c) [...];

8- [...];

9- Findo o período de dez anos a que se refere a alínea b) do n.º 7:

a) [...];

b) [...].

10- [...].

Artigo 54.º

[...]

1 - Caso o arrendatário invoque e comprove uma das circunstâncias previstas no n.º 4 do artigo 51.º, o contrato só fica submetido ao NRAU mediante acordo entre as partes ou, na falta deste, no prazo de dez anos a contar da receção, pelo senhorio, da resposta do arrendatário nos termos do n.º 4 do artigo 51.º.

2 - No período de dez anos referido no número anterior, o valor atualizado da renda é determinado de acordo com os critérios previstos nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 35.º.

4 - [...].

5 - [...].

6 - Findo o período de dez anos referido no n.º 1, o senhorio pode promover a transição do contrato para o NRAU, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 50.º e seguintes, com as seguintes especificidades:

- a) [...];
- b) [...];
- c) [...].»

Artigo 3.º

Aditamento ao Novo Regime de Arrendamento Urbano

É aditado o artigo 36.º-A, à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, alterada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto e pela Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro, com a seguinte redação:

«Artigo 36.º-A

Arrendatário de lojas e entidades com interesse histórico e cultural

Caso o arrendatário invoque e comprove que a loja ou entidade esteja classificada como de interesse histórico e cultural, o contrato só fica submetido ao NRAU mediante acordo entre as partes, aplicando-se, no que respeita ao valor da renda, o disposto no artigo anterior.»

Artigo 4.º

Norma transitória

Aos contratos de arrendamento existentes à entrada em vigor do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU) e que ainda se mantenham em regime vinculativo ou de perpetuidade, não são aplicáveis as normas do NRAU.

Artigo 5.º

Entrada em vigor

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

Assembleia da República, 14 de outubro de 2016.

As Deputadas e os Deputados do Bloco de Esquerda,