



Projeto de Resolução n.º 565/XII/2.^a

Recomenda ao Governo que aprove, para o período de vigência do Programa de Assistência Financeira a Portugal, uma moratória para as ações de despejo que tiverem fundamento no não pagamento de renda sempre que o arrendatário não haja incumprido durante o contrato em curso, e que tal incumprimento se deva a situações de desemprego.

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, encontra-se plenamente em vigor desde o dia 12 de Novembro, embora a sua aplicação efetiva tenha sido adiada até ao passado 7 de Janeiro, dia em que foi publicado o Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de Janeiro, o qual procede à instalação e à definição das regras do funcionamento do Balcão Nacional do Arrendamento e do procedimento especial de despejo.

Tal diploma veio, assim, dar sequência ao vasto conjunto de diplomas em falta desde a publicação da Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto, a qual se confrontava com a manifesta e flagrante ausência de regulamentação, nomeadamente o diploma relativo ao cálculo do rendimento anual bruto corrigido – fundamental para definir quanto irão pagar os inquilinos com carência financeira – e, ainda, a adaptação de outros diplomas, como o Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto, que aprova o regime de determinação e verificação do coeficiente de conservação, o Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de Agosto, que aprova os elementos do contrato de arrendamento e os requisitos a que obedece a sua celebração, o Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de Agosto, que aprova e regula as comissões arbitrais municipais. Em falta está, ainda, o diploma que irá regular o direito à proteção social dos arrendatários.

O Balcão Nacional de Arrendamento, criado com mais de dois meses de atraso, pretende acelerar as ações de despejo, atentos os fundamentos previstos no novo regime do arrendamento urbano, destinando-se, assim, a assegurar toda a tramitação do procedimento especial de despejo.

Na prática, a estrutura, que funciona junto da Direção Geral da Administração Interna, só entrará em funcionamento após a publicação das portarias que irão estabelecer o mapa de pessoal e o

conjunto de regras que regularão o seu funcionamento, o que, a fazer fé no recente comunicado do Ministério da Justiça, acontecerá brevemente.

Estão, pois, reunidas as condições para que a Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto, possa operar em todas as suas dimensões. Ou seja, que a cessação dos contratos de arrendamento por revogação, por caducidade pelo decurso do prazo, por oposição à renovação, por denúncia livre pelo senhorio, por denúncia para habitação do senhorio ou seus descendentes em primeiro grau ou para obras profundas, por denúncia pelo arrendatário, bem como à resolução do contrato de arrendamento por não pagamento de renda por mais de dois meses ou por oposição pelo arrendatário à realização de obras coercivas não encontra agora qualquer oposição, podendo ser concretizada em todas as situações devidamente previstas na Lei, e dentro dos parâmetros nela definidos.

Importa, no entanto, referir que a situação social e económica do país se agravou substancialmente desde que as iniciativas legislativas que estiveram na origem da Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto, deram entrada na Assembleia da República, não só pelo quadro europeu e mundial, mas, especialmente, pelas medidas que concorrem para o esforço de consolidação orçamental, constantes do Orçamento do Estado para 2013, e que vieram agravar, ainda mais, as condições de vida dos cidadãos, sobretudo aqueles de menores rendimentos, pensionistas e reformados.

O quadro atual é particularmente grave na medida em que a esmagadora maioria dos inquilinos com contratos anteriores a 1990 são pessoas idosas, aposentadas e com escassos rendimentos.

E, por tal motivo, o Estado não pode ignorar que, num momento em que o rendimento disponível das famílias está a ser reduzido por via de diferentes mecanismos de natureza fiscal e não fiscal, como sejam os custos de bens e serviços essenciais, estes sejam expulsos das suas habitações pelo simples facto de não conseguirem suportar os novos valores de renda.

É que os aumentos preconizados para as famílias de baixos rendimentos podem significar uma diminuição incomportável do rendimento disponível, fazendo a diferença entre conseguir e não conseguir sobreviver, entre conseguir e não conseguir pagar uma renda, entre ter um teto ou transformar-se num sem-abrigo.

São estes cidadãos que, em face das novas regras que operam no mercado do arrendamento, serão confrontados com aumentos consideráveis dos valores de renda, e, na impossibilidade de os suportar, as consequentes ações de despejo.

Ora, os resultados do Recenseamento Geral da População – Censos 2011 demonstram, claramente, que a inexistência de um mercado de arrendamento impressivo e dinâmico não deriva da situação

dos fogos arrendados em data anterior a 1990 (isto é, contratos de arrendamento para habitação celebrados antes da entrada em vigor do Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro), mas de outros fatores, com destaque para a morosidade do funcionamento da justiça no que respeita a um rápido e desejável despejo nas situações de incumprimento do pagamento das rendas, como, de resto, foi evidenciado num conjunto de audições promovidas pela Comissão Parlamentar de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local.

Por outro lado, o Censos 2011 demonstra igualmente que os contratos celebrados antes da entrada em vigor do Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, têm vindo a diminuir, que 47% dos contratos de arrendamento são posteriores a 2005, que 70% das rendas têm valores iguais ou superiores a 100€ e 55% iguais ou superiores a 200€ e que existem mais de 110 000 habitações vagas para arrendar (um número que é 37,6% superior ao verificado em 2001), o que, no seu conjunto, indicia uma forte tendência de crescimento dos fogos disponíveis para arrendamento e uma manifesta diminuição do número de contratos anteriores a 1990.

Há, no entanto, que admitir, que há muito que os proprietários de imóveis com contratos de arrendamento anteriores a 1990 não retiram dos seus imóveis um rendimento correspondente aos valores de mercado, motivo pelo qual as medidas legislativas aprovadas em 2006 procuraram introduzir fatores de correção que conciliassem, na medida do possível, as expectativas dos proprietários e as condições socioeconómicas dos inquilinos, os quais celebraram os seus contratos de arrendamento num determinado quadro jurídico, que lhes conferia certas garantias, previstas nos instrumentos contratuais.

Tal legislação, recorde-se, associava ainda ao cálculo da nova renda fatores como o estado de conservação dos imóveis e o investimento feito pelos inquilinos na manutenção dos mesmos, ora totalmente ignorados na legislação ora em vigor.

Acresce ainda mais que a possibilidade de fixar unilateralmente o valor da renda em 1/15 do valor patrimonial tributário atualizado do imóvel para todos os inquilinos com um rendimento inferior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais deixa totalmente em aberto o montante a fixar para os restantes casos, o que só virá a favorecer a especulação, gerando uma rentabilidade muito superior à das demais aplicações financeiras de baixo risco.

Corre-se, pois, o risco de os agregados com rendimentos médios verem sacrificada parte substancial desses rendimentos pela fixação unilateral de uma renda incomportável.

Mais do que uma revolução do mercado do arrendamento, a Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto, consubstancia a absoluta e total desproteção de todos, pobres, idosos ou remediados, decorridos cinco anos sobre a entrada em vigor da lei.

Neste particular, esqueceu o Governo que o Programa do XIX Governo Constitucional, apresentado à e aprovado pela Assembleia da República, anunciava a «ponderação da revisão da prorrogação forçada dos contratos num horizonte de 15 anos (acompanhada da estipulação de regras de proteção social)» (página 44), nada justificando a assustadora insensibilidade social assustadora que se encontra espelhada naquela Lei.

Perante todo este cenário, e confrontados com uma legislação que a todos obriga, importará que se prevejam medidas, ainda que provisórias, para o atual momento de austeridade com que Portugal se confronta, nomeadamente por via de uma moratória para as ações de despejo que tiverem fundamento no não pagamento de renda sempre que o arrendatário não haja incumprido durante o contrato em curso, e que tal incumprimento se deva a situações de desemprego – medida a vigorar para o período de vigência do Programa de Assistência Financeira a Portugal.

Saibamos agir perante o pesado e injusto conjunto de medidas de austeridade em curso, o qual conduzirá, a breve termo, a uma tragédia humana de grande dimensão, para a qual o Estado, cada vez menos Estado Social, não terá recursos para fazer frente.

Neste sentido, ao abrigo das disposições legais e regimentais aplicáveis, os Deputados abaixo assinados do Grupo Parlamentar do Partido Socialista apresentam o presente Projeto de Resolução:

A Assembleia da República resolve, nos termos do disposto do n.º 5 do artigo 166.º da Constituição da República Portuguesa, recomendar ao Governo que:

Aprove, para o período de vigência do Programa de Assistência Financeira a Portugal, uma moratória para as ações de despejo que tiverem fundamento no não pagamento de renda sempre que o arrendatário não haja incumprido durante o contrato em curso, e que tal incumprimento se deva a situações de desemprego.



Palácio de São Bento, 10 de Janeiro de 2013

Os Deputados,