

PROJETO DE LEI N.º 170/XII/1.^a

ALTERA O REGIME DE ARRENDAMENTO URBANO E CRIA UM REGIME ESPECIAL DE MOBILIZAÇÃO DE FOGOS DEVOLUTOS

Exposição de motivos

O Plano Estratégico de Habitação 2008-2013 realizava já o diagnóstico das dinâmicas habitacionais em Portugal nas últimas décadas: “A dinâmica do parque habitacional português caracteriza-se fundamentalmente por um elevado ritmo construtivo, uma percentagem crescente de ocupantes proprietários a par de uma fraca dinâmica do mercado do arrendamento ou uma percentagem elevada de fogos vagos, dos quais um peso significativo se encontra em estado de degradação.”

De facto, também os dados preliminares dos Censos 2011 relativamente ao parque habitacional português sustentam as conclusões do Plano Estratégico de Habitação ao dar conta que 73,3% dos alojamentos em Portugal são propriedade do ocupante (face a 57% em 1981) e que 12,5% das casas estão vazias, o que significa um aumento de 15,7% (ou +1,7 p.p.) em apenas 10 anos.

Assim, torna-se claro que ao mesmo tempo que se construía demais no nosso país (em 2005 cerca de 93% dos fogos concluídos para habitação referiam-se a construções novas) e se oferecia crédito para a aquisição de habitação, as casas iam ficando vazias e o mercado de arrendamento cada vez menos significativo.

O Bloco de Esquerda sempre o disse: o sonho de um país de proprietários é um pesadelo em que todos estamos endividados e onde o arrendamento não funciona. Esta política provocou um aumento de 208% do valor das habitações desde 1988 e o endividamento de milhões de cidadãos aos bancos - atualmente cerca de 80% das dívidas das famílias à banca estão relacionadas com a habitação.

Hoje colhemos os frutos desta política de endividamento errada e é necessário dinamizar o mercado de arrendamento, que hoje representa menos de 20% das habitações em Portugal, a fim de permitir aliviar as famílias dos encargos com a habitação.

Mas o Governo escolheu olhar para este quadro e apontar os inquilinos das rendas anteriores a 1990 como os culpados das debilidades do mercado de arrendamento, ignorando os verdadeiros motivos do problema. Na verdade, um em cada dois contratos de arrendamento são posteriores a 2005 e existem hoje apenas 255 mil famílias com as chamadas rendas antigas.

Assim, num ano em que o Governo aumenta o preço da saúde, dos transportes, dos alimentos, corta ordenados e pensões e diminui a proteção social, a Ministra Assunção Cristas apresenta uma proposta de lei que liberaliza por completo o mercado de arrendamento, provoca uma enorme subida das rendas para todos os inquilinos, diminui as garantias dos inquilinos e institui o despejo simplex extrajudicial. Fá-lo, no entanto, sem qualquer salvaguarda das famílias com maiores dificuldades económicas ou dos mais idosos após um período de transição de 5 anos e apresenta apenas a promessa vaga de um apoio da Segurança Social, que não está definido ou quantificado.

O Bloco de Esquerda acredita que é necessário um outro caminho para promover arrendamento, atacando os seus problemas, e, por isso, apresenta este Projeto de Lei com os seguintes objetivos:

- Dinamizar o mercado de arrendamento, mobilizando os fogos que estejam devolutos há mais de 5 anos para uma bolsa de arrendamento gerida pelos municípios e invertendo o processo que levou à existência de cerca de 735 mil casas vazias e falta de habitações para arrendamento;

- Combater a especulação imobiliária, retirando a isenção do IMI às instituições de crédito e agravando este imposto para os prédios urbanos devolutos;
- Garantir que apenas os tribunais podem decidir sobre um despejo de uma família, impedindo que os arrendatários possam ser despejados através de processos extrajudiciais ou mesmo administrativos;
- Acautelar que apenas os proprietários que declaram IRS dos seus rendimentos prediais podem solicitar o aumento das rendas, a fim de desincentivar a fuga ao fisco;
- Proteger as pessoas com deficiência com grau de incapacidade superior a 60%, garantindo que quem lhes presta apoios continuados pode manter uma casa arrendada, ainda que tenha períodos de ausência significativos.

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

Artigo 1.º

Objecto

A presente lei altera o Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU) e define um regime especial de mobilização de fogos devolutos.

Artigo 2.º

Alteração ao Código Civil

O artigo 1072.º do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47 344, de 25 de novembro de 1966, e alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 67/75, de 19 de fevereiro, 201/75, de 15 de abril, 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 n.ºs 59/99, de 30 de junho, e 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 n.º 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 1 de abril, pelo Decreto-Lei n.º 100/2009, de 11 de maio, e pelas Leis n.os 103/2009, de 11 de setembro, 9/2010, de 31 de maio, e 23/2010, de 30 de agosto, passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 1072.º

[...]

1 - [...].

2 - O não uso pelo arrendatário é lícito:

- a) [...];
- b) [...];
- c) [...];
- d) Se a ausência se dever à prestação de apoios continuados a pessoas com deficiência com grau de incapacidade superior a 60%.»

Artigo 3º

Alteração ao Novo Regime do Arrendamento Urbano

Os artigos 14.º e 35.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 14.º

[...]

1 - A ação de despejo destina-se a fazer cessar a situação jurídica do arrendamento impondo-se o recurso à via judicial para promover tal cessação, e segue a forma de processo comum declarativo.

2 - [...].

3 - [...].

4 - [...].

5 - [...].

Artigo 35.º

[...]

O senhorio apenas pode promover a atualização da renda quando, cumulativamente:

- a) [...];
- b) [...];
- c) Quando demonstre ter declarado o IRS relativo aos rendimentos prediais referentes ao locado nos últimos 5 anos.»

Artigo 4.º

Regime especial de mobilização de fogos devolutos

As habitações devolutas, nos termos definidos no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, há mais de 5 anos, devem ser inscritas numa bolsa de arrendamento gerida pelas Câmaras Municipais.

Artigo 5.º

Alteração ao Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto

O artigo 3.º do Decreto-lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 3.º

[...]

Não se considera devoluto o prédio urbano ou fração autónoma:

- a) [...];
- b) [...];
- c) [...];
- d) Adquirido para revenda por pessoas singulares ou coletivas, nas mesmas condições do artigo 7.º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, desde que tenham beneficiado ou venham a beneficiar da isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e durante o período de três anos a contar da data da aquisição;
- e) [...];
- f) [...].»

Artigo 6.º

Alteração ao Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro

1 - As habitações devolutas, nos termos definidos no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, ficam sujeitas ao agravamento do Imposto Municipal de Imóveis, conforme o disposto no número seguinte.

2 - O artigo 112.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua redação atual, passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 112.º

[...]

1 - [...].

2 - [...].

3 - A taxa de imposto é de 2% para os prédios urbanos que se encontram devolutos há mais de um ano e de 3% para os prédios urbanos em ruínas, sendo elevada, anualmente, em um quinto do valor destas taxas, considerando-se devolutos ou em ruínas os prédios como tal definidos em diploma próprio.

4 - [...].

5 - [...].

6 - [...].

7 - [...].

8 - [...].

9 - [...].

10 - [...].

11 - [...].

12 - [...].

13 - [...].

14 - [...].

15 - [...].»

Artigo 7.º

Regulamentação

O Governo regulamenta a presente lei no prazo de 60 dias.

Artigo 8.º

Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor 90 dias após a sua publicação.

Assembleia da República, 10 de fevereiro de 2012.

As Deputadas e os Deputados do Bloco de Esquerda,