

PROJETO DE LEI N.º 249/XIV/1.ª

ESTABELECE A MORATÓRIA AOS PROCESSOS DE DESPEJO DECORRENTES DA LIBERALIZAÇÃO DA LEI DO ARRENDAMENTO URBANO ATÉ À CONSTRUÇÃO DE UM ROBUSTO PARQUE HABITACIONAL PÚBLICO

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 um elevado volume de despejos e 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. Não obstante algumas proteções garantidas na anterior legislatura, estas mostram-se claramente ineficientes, tanto quanto não abrangem sequer a totalidade dos inquilinos com mais de 65 anos ou 60% de incapacidade que residam há mais de 15 anos no mesmo locado.

É sabido que a habitação tem sido o parente pobre do investimento público em Portugal, um setor sob uma intervenção pública indireta, assente na bonificação de juros. Estas opções tornaram o parque habitacional quase exclusivamente privado e extremamente

vulnerável à especulação. Esta opção política de décadas é responsabilidade dos decisores políticos e da banca e não de quem agora vê o seu direito à habitação afetado. Não bastasse, o parque habitacional público foi sendo desguarnecido e é agora de apenas 120 mil alojamentos e situa-se nuns escassos 2% do total, quando a nível europeu a média é de 15%.

Agravada pela política liberalizadora de PSD e CDS, e pela falta de coragem e investimento dos últimos anos do Partido Socialista, assistimos a uma aguda e crescente crise no setor e a promoção da aquisição face ao arrendamento continua a prevalecer.

A Lei de Bases da Habitação, densificadora deste direito constitucional, prevê mudanças importantes, como o papel do Estado no garante do direito à habitação e a estruturação de instrumentos públicos para intervenção, mas não basta a sua mera existência para estancar a financeirização em curso e para responder à urgência de quem tem vindo a ser despejado da sua casa. Esta lei de bases terá de ser regulamentada, e a Secretária de Estado já confirmou o atraso relativamente ao definido pela própria lei. Já relativamente ao 1º Direito, o que se sabe é que a sua execução foi inferior a metade do orçamentado, que os valores de construção e reabilitação urbana crescem, e que o Estado não tem mobilizado o património público necessário para esta resposta. As necessidades identificadas em 2017 estão desfasadas e o Assédio Imobiliário mantém-se, sem que o Governo tenha regulamentado o Serviço de Injunção em Matéria de Arrendamento para proteção dos inquilinos, ou tornado efetivo o Observatório da Habitação, do Arrendamento e da Reabilitação Urbana. Na verdade, existe muita legislação, mas a proteção continua parca e o edificado para arrendamento decresce.

Aquilo que se entende neste momento é que a crise da habitação não tende à reversão e as respostas públicas estão profundamente desajustadas e atrasadas tendo em conta o drama corrente. Existem estudos que indicam que em Lisboa, a taxa de esforço para arrendamento é superior a cidades como Barcelona ou Berlim. Estas últimas têm vindo a aplicar diversas medidas mais contundentes de controlo da especulação e de açambarcamento de edificado ou de limitação de rendas, ao mesmo tempo que procedem a investimento público avultado para garantia do direito à habitação. Já o Governo Português parece ainda não ter aterrado na grande crise das cidades portuguesas desta década e continua a comprometer-se com metas que não pretende alcançar, assim como propõe investimento que não demonstra vontade em concretizar.

Na última legislatura procedeu-se a alterações ao Novo Regime de Arrendamento Urbano mas estas têm vindo a demonstrar-se claramente insuficientes, pelo que é necessário visitar este regime e garantir estabilidade no arrendamento até que o investimento público com o qual o Governo se tem vindo a comprometer esteja feito de forma a garantir alternativas habitacionais através de um parque habitacional público.

Segundo a Nova Geração de Políticas de Habitação, o anterior Governo comprometia-se a médio prazo (8 anos) com um acréscimo de cerca 170 000 fogos, e reduzir a sobrecarga das despesas com habitação no regime de arrendamento de 35 % para 27 %. Segundo os prazos do Governo, isto seria alcançado em 2026. Já no 1º Direito, definem como data limite a erradicação das carências habitacionais ou das situações indignas até aos 50 anos do 25 de abril, em 2024. Por fim, o Programa do atual Governo propõe dois programas, i) a completitude do 1º Direito e resposta ao desfasado levantamento de 26.000 famílias carenciadas ii) a mobilização de outros 25 000 fogos para renda acessível até 2024. Para tal, serão necessários 700M para o primeiro (segundo o levantamento de 2017) e 600M para outro.

Ora, considerando estas medidas propostas, e os atrasos em toda a linha na construção de um robusto parque público de habitação, interessa voltar a aplicar uma moratória à liberalização dos despejos operada em 2012, até que se consiga garantir respostas condignas e que não impliquem o desalojamento e afastamento da população das casas e cidades onde vivem, estancando a sangria a que se assiste.

Considerando os anunciados objetivos de proteção dos inquilinos, o reconhecimento da crise habitacional e da urgência de respostas concretas, importa suspender a continuação da execução de despejos, da livre resolução de contratos e da transição para o NRAU.

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 dos prazos previstos no Novo Regime do Arrendamento Urbano e estabelece a suspensão dos processos de despejo até 25 de abril de 2024.

Artigo 2.º

Suspensão de prazos do Novo Regime do Arrendamento Urbano

Ficam suspensos, até 25 de abril 2024, os prazos previstos nos artigos contidos no Título II da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano, alterada pelas Leis n.ºs 31/2012, de 14 de agosto, 79/2014, de 19 de dezembro, 42/2017, de 14 de junho, 43/2017, de 14 de junho e 13/2019, de 12 de fevereiro.

Artigo 3.º

Suspensão de processos

Ficam suspensos até 25 de abril de 2024 os processos judiciais de ações de despejo e os procedimentos especiais de despejo, e respetivos prazos judiciais, que tenham por causa 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, 6 de março de 2020.

As Deputadas e os Deputados do Bloco de Esquerda,

Maria Manuel Rola; Pedro Filipe Soares; Mariana Mortágua; Jorge Costa;
Alexandra Vieira; Beatriz Dias; Fabíola Cardoso; Isabel Pires; Joana Mortágua;
João Vasconcelos; José Manuel Pureza; José Maria Cardoso; José Soeiro; Luís Monteiro;
Moisés Ferreira; Nelson Peralta; Ricardo Vicente; Sandra Cunha; Catarina Martins