



PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS
Grupo Parlamentar

Projeto de Lei n.º 69/XIV/1.^a

Prolonga os contratos de arrendamento para 10 anos, garantindo maior estabilidade aos arrendatários

Exposição de Motivos

Na XIII Legislatura foram introduzidas alterações ao Regime de Arrendamento Urbano que permitiram dar maior proteção aos inquilinos e arrendatários. Medidas positivas que mereceram o apoio do PCP, porque possibilitam a resolução de problemas concretos, mas que não escondem, nem iludem as injustiças do Novo Regime de Arrendamento Urbano imposto por PSD e CDS, que persistem, como a facilitação dos procedimentos de despejo, através do Balcão Nacional do Arrendamento, a reduzida duração dos contratos de arrendamento, a liberalização dos valores de renda incomportáveis para muitas famílias face aos seus rendimentos, aspetos que condicionam e que precarizam o direito à habitação. Não obstante os avanços registados e as alterações aprovadas na Assembleia da República, impõe-se a necessidade de continuar a intervir em matéria de arrendamento.

Um dos aspetos que ainda não está resolvido prende-se com a instabilidade no arrendamento. Muitas famílias, na prática, estão constantemente em mudanças e com a preocupação de encontrar novamente habitação devido à reduzida duração dos contratos de arrendamento. Quando termina o contrato de arrendamento e não é renovado ou quando o senhorio pretende aumentar bastante a renda para valores incomportáveis, não resta outra solução que não seja procurar encontrar nova habitação, muitas vezes mais afastada do centro. Recorrentemente tem que procurar nova habitação para além de criar uma enorme ansiedade, introduz uma instabilidade constante na vida das pessoas que é profundamente negativa.

É verdade que foram dados passos em 2017 com a aprovação de uma proposta do PCP que aumenta a duração dos contratos de arrendamento para cinco anos, quando haja silêncio entre as partes. Contudo entendemos que um contrato de arrendamento de cinco anos não dá a estabilidade que as famílias necessitam de ter nas suas vidas. Propusemos posteriormente o alargamento da duração do contrato de arrendamento para 10 anos, tendo sido rejeitado devido à convergência de PS, PSD e CDS, que impediram que hoje houvesse maior estabilidade no arrendamento.

Entretanto o PS optou por juntar-se ao PSD e CDS para aprovar legislação que na prática tem como único objetivo atribuir descontos fiscais aos grandes proprietários, reduzindo impostos para quem fizer um contrato de arrendamento com uma duração a partir de dois anos, argumentando que a intenção é dar maior estabilidade aos inquilinos. Mas qual é a estabilidade que as famílias têm na sua vida com contratos de arrendamento de dois anos? Rapidamente cai por terra que a preocupação não são as famílias, mas sim introduzir uma injustiça fiscal ao atribuir reduções significativas nos impostos aos grandes proprietários.

Entendemos que a solução definitiva para pôr fim às injustiças e desigualdades que persistem e que resultam de uma errada conceção do regime de arrendamento urbano passa, naturalmente pela criação de um novo modelo assente numa perspetiva de salvaguardar o direito à habitação e simultaneamente promover a reabilitação urbana e a dinamização das vilas e cidades, permitindo a fixação de novas pessoas nos centros das localidades. No entanto face à necessidade de impedir que as famílias andem literalmente com a “casa às costas” quase em permanência, para dar maior estabilidade nas suas vidas e para proteger os inquilinos e arrendatários, o Grupo Parlamentar do PCP propõe que o alargamento do contrato de arrendamento para 10 anos e que essa seja a regra, desde que a vontade dos inquilinos e arrendatários não corresponda a nenhuma exceção prevista na lei. Pretendemos resolver um problema concreto muito sentido pelos arrendatários, sem perder de vista a necessidade de uma intervenção mais profunda.

Nestes termos, ao abrigo da alínea b) do artigo 156.º da Constituição da República e da alínea c) do n.º 1 do artigo 4.º do Regimento da Assembleia da República, os Deputados abaixo-assinados, do Grupo Parlamentar do PCP, apresentam o seguinte Projeto de Lei:

Artigo 1.º

Objeto

A presente lei determina que os contratos de arrendamento são celebrados por um período mínimo de 10 anos.

Artigo 2.º

Alteração ao Código Civil

São alterados os artigos 1094.º; 1095.º; 1096.º; 1097.º; 1098.º e 1101.º do Código Civil aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47 344, de 25 de novembro de 1966, na sua redação atual, que passam a ter a seguinte redação:

«Subsecção VII

Disposições especiais de arrendamento para habitação

Divisão II

Duração

Artigo 1094.º

Tipos de contrato

- 1- (...).
- 2- Revogado.
- 3- Revogado.

Subdivisão I

Contratos com prazo certo

Artigo 1095.º

Prazo efetivo do contrato

1- As partes podem estipular um prazo para a duração efetiva dos arrendamentos urbanos para habitação, desde que a respetiva cláusula seja inserida no texto escrito do contrato, assinado pelas partes.

2- O prazo inicial referido no número anterior não pode ser inferior a 10 anos nem superior a 30 anos, considerando-se ampliado ou reduzido aos limites mínimo e máximo quando fique aquém do primeiro ou ultrapasse o segundo.

3- Revogado.

Artigo 1096.º

Renovação automática

1- Os contratos celebrados nos termos do artigo 1095.º renovam-se automaticamente no seu termo e por períodos sucessivos mínimos de 10 anos, se outro superior não estiver especialmente previsto, e quando não sejam denunciados por qualquer das partes.

2- Revogado.

3- (...).

Artigo 1097.º

Oposição à renovação pelo senhorio

1- A oposição à renovação do contrato pelo senhorio só pode ser feita mediante notificação judicial avulsa requerida com um ano de antecedência sobre o fim do prazo ou da sua renovação, donde conste de forma expressa o fundamento da oposição sob pena de ineficácia.

2- A oposição à primeira renovação do contrato, por parte do senhorio, apenas produz efeitos decorridos pelo menos 10 anos da celebração do mesmo.

3- A oposição à renovação do contrato, não pode ser exercida se o arrendatário tiver idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%, ou se encontre na situação de reforma por invalidez ou sofra de incapacidade para o trabalho, ou permaneça nessa qualidade no imóvel há pelo menos 30 anos.

4- Revogado.

Artigo 1098.º

Oposição à renovação ou denúncia pelo arrendatário

1- O arrendatário pode impedir a renovação automática ou denunciar o contrato nos termos do artigo 1096.º, bem como revogar o contrato, a todo o tempo, mediante

comunicação escrita a enviar ao senhorio, com a antecedência mínima de 90 dias sobre a data em que se operam os efeitos.

2- (...).

3- Revogado.

4- (...).

5- A denúncia do contrato, nos termos dos números anteriores, produz efeitos no final de um mês do calendário gregoriano, a contar da comunicação.

6- (...).

Artigo 1101.º

Denúncia pelo senhorio

1- (Atual corpo do artigo).

2- O direito de denúncia do contrato previsto nas alíneas a) e b) do número anterior, não pode ser exercido, salvo acordo das partes, se o arrendatário tiver idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%, ou se encontre na situação de reforma por invalidez ou sofra de incapacidade para o trabalho, ou permaneça nessa qualidade no imóvel há pelo menos 30 anos, salvo acordo escrito das partes.

3- O direito de denúncia com base na alínea c) tem de ser exercido mediante notificação judicial avulsa ao arrendatário na qual conste expressamente o fundamento da denúncia, sob pena de ineficácia.»

Artigo 3.º

Regime transitório

1- Aos contratos de arrendamento ainda existentes e celebrados até à entrada em vigor da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro e que ainda se mantenham em regime vinculativo ou de perpetuidade, não lhes são aplicáveis as normas do NRAU.

2- As alterações introduzidas aos artigos 1097.º e 1101.º do Código Civil aplicam-se aos arrendamentos existentes à data da entrada em vigor da presente lei.

Artigo 4.º

Entrada em vigor

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

Assembleia da República, 11 de novembro de 2019

Os Deputados,

**BRUNO DIAS; PAULA SANTOS; ANTÓNIO FILIPE; JERÓNIMO DE SOUSA; JOÃO OLIVEIRA; JOÃO DIAS;
ALMA RIVERA; ANA MESQUITA; DUARTE ALVES; DIANA FERREIRA**