



Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação

---

**Parecer**

**Projeto de Lei n.º 242/XV/1.ª (PCP)**

**Autor:** Deputado Carlos  
Guimarães Pinto (IL)

---

## ÍNDICE

<b>PARTE I – Considerandos</b>	<b>Pág. 3</b>
1. Nota introdutória	Pág. 3
2. Objeto, conteúdo e motivação da iniciativa	Pág. 3
3. Enquadramento constitucional e legal	Pág. 4
4. Direito comparado	Pág. 5
5. Antecedentes e iniciativas conexas	Pág. 7
6. Consultas e contributos	Pág. 7
<b>PARTE II – Opinião do deputado autor do Parecer</b>	<b>Pág. 8</b>
<b>PARTE III – Conclusões</b>	<b>Pág. 8</b>
<b>PARTE IV – Anexo</b>	<b>Pág. 9</b>

## PARTE I – Considerandos

### 1. Nota introdutória

Os Deputados do Grupo Parlamentar do Partido Comunista Português (PCP), tomaram a iniciativa de apresentar à Assembleia da República, em 25 de julho de 2022, o **Projeto de Lei n.º 242/XV/1.ª** – *«Proteção da casa de morada de família»*.

A apresentação da iniciativa foi realizada de acordo com os requisitos formais de admissibilidade previstos na Constituição e no Regimento da Assembleia da República.

Por despacho de Sua Excelência o Presidente da Assembleia da República, a iniciativa baixou a 25 de julho de 2022 à Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação – Comissão competente.

Foram emitidos pareceres pela Associação Nacional de Municípios Portugueses (ANMP), à Associação Nacional de Freguesias (ANAFRE), Associação Portuguesa de Freguesias e Associação Portuguesa para a Defesa do Consumidor – DECO. Todos se encontram disponíveis no site da iniciativa.

### 2. Objeto, conteúdo e motivação da iniciativa

O presente Projeto de Lei pretende determinar a proteção de casa de morada de família.

Na exposição de motivos, os Deputados do PCP começam por frisar a deterioração, nos últimos meses, da situação económica e social no país, acrescentando que *«as condições de vida dos trabalhadores e do povo»* se agravam, *«os salários e as pensões dão para cada vez menos, a inflação cresce de forma galopante, os preços de bens essenciais não param de aumentar e os custos com a habitação são extremamente elevados»*.

Prosseguem, depois, citando o Instituto Nacional de Estatística em relação à renda mediana dos novos contratos que *«atingiu 6,16€/m<sup>2</sup>, no 1.º trimestre de 2022, o que corresponde a um aumento homólogo de 6,4%»*, e ao valor de rendas, que, *«é superior ao valor nacional na Área Metropolitana de Lisboa*

*(9,19€/m<sup>2</sup>), no Algarve (7,12€/m<sup>2</sup>), na Região Autónoma da Madeira (6,98€/m<sup>2</sup>) e na Área Metropolitana do Porto (6,58€/m<sup>2</sup>)».*

O PCP refere que *«as taxas de juro que nos últimos anos estiveram negativas iniciaram uma tendência de crescimento», e que o seu aumento «terá influência no aumento da prestação do crédito à habitação».*

Assim, e de acordo com os Deputados do PCP, *«os encargos com a habitação para muitas famílias, sobretudo para as famílias de baixos rendimentos representam mais de 40% do seu rendimento. O aumento dos encargos com a habitação num contexto em que os salários e as pensões são mais curtos, acarreta inúmeras preocupações. Muitas famílias poderão não ter condições de continuar a suportar os custos com a habitação e entrar numa situação de incumprimento, com risco de perder a casa».*

O PCP defende, neste Projeto de Lei, que *«a habitação é um bem essencial e é a base para a organização e estruturação da vida das famílias».*

A motivação para a apresentação desta iniciativa prende-se, então, com o facto de os Deputados do PCP considerarem que *«a atual situação exige uma intervenção para proteger a casa de morada de família e impedir o despejo, porque as famílias, face ao agravamento do custo de vida, deixaram de ter condições para suportar os encargos com a habitação».*

Segundo o PCP, *«a desproteção dos inquilinos e a facilitação do despejo no arrendamento, deixa os inquilinos numa situação mais vulnerável, assim como o aumento das taxas de juros no crédito à habitação introduz enormes incertezas e inquietações. No entanto, o Governo continua a ignorar esta realidade. Questionado sobre a necessidade de intervir face ao aumento das taxas de juro e o seu impacto nas famílias com crédito à habitação, o Governo nada diz».*

Em conclusão, e *«com o objetivo de evitar que as famílias percam a sua habitação»* o PCP apresenta este Projeto de Lei, propondo, *«até ao final de 2023, a suspensão da produção de efeitos das denúncias de contratos de arrendamento habitacional efetuadas pelo senhorio, bem como da caducidade dos contratos de arrendamento habitacional, salvo se o arrendatário não se opuser à sua cessação, e da execução de hipoteca sobre imóvel que constitua habitação própria e permanente do executado».*

### 3. Enquadramento constitucional e legal

A abordagem do enquadramento jurídico nacional está feita de forma exaustiva, e exemplar, na Nota Técnica elaborada pelos serviços da AR, anexa a este Parecer, pelo que o autor remete para esse documento uma análise mais profunda, permitindo-se, apenas, destacar, que:

- O direito à habitação está consagrado no n.º 1 do artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa, que prevê que *«Todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar»*. Para que este direito seja efetivo, o Estado tem de estimular *«a construção privada, com subordinação ao interesse geral, e o acesso à habitação própria ou arrendada»* [alínea c) do n.º 2], e adotar *«uma política tendente a estabelecer um sistema de renda compatível com o rendimento familiar e de acesso à habitação própria»* (n.º 3).

- Já o arrendamento urbano encontra-se regulado em vários diplomas, desde logo no Código Civil – artigos 1022.º a 1120.º –, e no Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.

- As formas de cessação do contrato de arrendamento, expressas no artigo 1079.º do Código Civil, podem ser por acordo das partes, resolução, caducidade, denúncia ou outras causas previstas na lei. O principal efeito da cessação do contrato é a exigência de imediata desocupação do local e a sua entrega, se outro momento não tiver sido fixado por norma legal ou por acordo entre as partes.

- Em especial no que toca à denúncia, esta pode ser utilizada por qualquer uma das partes para fazer cessar o contrato, e estão previstas nos artigos 1100.º e 1101.º do Código Civil, assim como, em caso de denúncia do contrato no âmbito de um processo de transição para o NRAU, nos artigos 30.º e seguintes da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.

- A casa de morada de família encontra-se protegida, no âmbito de processos de execução fiscal, pela Lei n.º 13/2016, de 23 de maio. No entanto, apenas se proíbe a venda do imóvel afeto à habitação própria e permanente do executado ou do seu agregado familiar, desde que essa venda ocorra no âmbito de uma execução fiscal.

#### 4. Direito comparado

Com a adoção da Declaração Universal dos Direitos Humanos em 1948, o direito à habitação passou a integrar universalmente o corpo da lei internacional de direitos humanos (n.º 1 do artigo 25.º).

No âmbito internacional, e à semelhança de Portugal, também a Constitución Española consagra a todos o direito a usufruir de uma habitação digna e adequada, cabendo aos poderes públicos a promoção das condições e do enquadramento legal com vista à prossecução desse objetivo.

Entre a vasta legislação espanhola neste tema, destaca-se o Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, data a partir da qual passou a existir um mercado dual de arrendamento urbano: o dos contratos celebrados antes e os contratos celebrados após a sua publicação, com rendas altas e um elevado grau de rotatividade ocupacional, como consequência da duração média anual dos contratos.

Para fazer face a essa distorção do mercado, foi aprovada a Ley 29/1994, de 24 de novembro, de Arrendamientos Urbanos, que passou a dar prioridade à liberdade contratual entre as partes.

Para facilitar o acesso à habitação através do arrendamento urbano, o Governo espanhol aprovou, em março de 2019, uma nova reforma da lei do arrendamento urbano através do Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de março.

Já em França, o regime do arrendamento urbano para habitação decorre da Loi n.º 86-1290, de 23 de dezembro de 1986, e da Loi n.º 89-462, de 6 julho de 1989, esta extensamente modificada. Existem alguns arrendamentos ainda sujeitos ao regime da Loi n.º 48-1360, de 1 de setembro de 1948, que abrange as habitações construídas antes desta data, mas cujo campo de aplicação tem vindo a ser progressivamente restringido.

Das modificações sofridas pela Loi n.º 89-462 destaca-se a aprovada em 2015 com a Loi n.º 2015-990, de 6 de agosto, também denominada lei Alur, que instituiu um contrato-tipo de arrendamento para fins habitacionais, o qual permitiu uma clarificação das relações entre senhorios e inquilinos. Este contrato-tipo veio a ser definido pelo Décret n.º 2015-587, de 29 de maio.

É ainda de referir que, em França, as normas pelas quais se rege o regime do arrendamento para a habitação decorrem igualmente do Code civil, do Code de la construction et de l'habitation e do Code de la sécurité sociale.

Na Irlanda, o regime jurídico aplicável ao mercado de arrendamento é o Residential Tenancies Act 2004, o qual, até aos dias de hoje, tem sido objeto de diversas alterações, nomeadamente em 2015, quando o governo irlandês pretendeu travar o constante aumento das rendas para fins habitacionais e aprovar um regime mais transparente nas relações entre senhorio e inquilino.

Os exemplos referentes a estes três países estão desenvolvidos na Nota Técnica elaborada pelos serviços da AR, anexa a este Parecer.

### **5. Antecedentes parlamentares e iniciativas conexas**

Na XIII Legislatura foi apresentada por Pedro Manuel Sabino Martins Gomes (1.º e único subscritor) a Petição n.º 295/XIII/2.ª - «Solicita a adoção de medidas com vista a evitar o despejo de devedores da sua casa de morada de família, sem que seja encontrada uma solução habitacional», que foi distribuída à Comissão de Orçamento, Finanças e Modernização Administrativa e se encontra concluída.

Após pesquisa na base de dados da atividade parlamentar (AP), não se verificou a existência de qualquer iniciativa ou petição pendente versando diretamente sobre matéria idêntica ou conexa à da presente iniciativa.

### **6. Consultas e contributos**

Nos termos regimentais, foi solicitada, pelo Presidente da 6.ª Comissão, a emissão de pareceres pela Associação Nacional de Municípios Portugueses (ANMP) e pela Associação Nacional de Freguesias (ANAFRE).

*Para a ANMP «as medidas propostas no presente projeto de lei carecem de melhor reflexão, devendo a centralidade do problema e respetivas respostas situar-se na promoção das necessárias medidas legislativas que protejam os agregados familiares que, comprovadamente, sejam titulares de menores recursos e/ou se encontrem em situações de especial vulnerabilidade ou fragilidade social (relembre-se, a este propósito o subsídio social de renda, criado com este intuito no âmbito da transição de contratos para o Novo Regime do Arrendamento Urbano - NRAU).»*

Já a ANAFRE refere que as freguesias não têm atribuições nem competências nesta matéria, pelo que, optou por não emitir parecer sobre o presente projeto de lei.

Também a Associação Portuguesa para a Defesa do Consumidor – DECO fez chegar à AR o seu parecer sobre o diploma em análise, considerando que *«possui alguns aspetos positivos, como por exemplo abranger tanto o arrendamento como o processo de execução de hipoteca sobre o imóvel que constitua habitação própria e permanente, contudo peca por ser uma medida pontual e de promover um desequilíbrio na relação entre o senhorio e o arrendatário»* e *«que se se deveria privilegiar a definição de medidas estruturantes e com uma outra abrangência quanto a proteção da casa de morada de família.»*

## **PARTE II – Opinião do deputado autor do Parecer**

Sendo de elaboração facultativa a expressão e fundamentação da opinião, o Deputado autor do presente parecer opta por não emitir, nesta sede, a sua opinião política sobre Projeto de Lei em análise, nos termos do n.º 3 do artigo 137.º do Regimento da Assembleia da República.

## **PARTE III – Conclusões**

O Grupo Parlamentar do PCP apresentou à Assembleia da República, em 25 de julho de 2022, o Projeto de Lei n.º 242/XV/1.<sup>a</sup> – *«Proteção da casa de morada de família»*.

O presente Projeto de Lei pretende determinar a proteção de casa de morada de família.

Face ao exposto, a Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação é de parecer que o Projeto de Lei n.º 242/XV/1.<sup>a</sup> (PCP) reúne os requisitos constitucionais e regimentais para ser discutido e votado em Plenário.



**PARTE IV – Anexo**

Anexa-se a respetiva Nota Técnica elaborada pelos serviços, ao abrigo do disposto no artigo 131.º do Regimento da Assembleia da República.

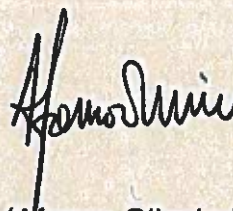
Palácio de S. Bento, 3 de outubro de 2022

O Deputado autor do Parecer



(Carlos Guimarães Pinto)

O Presidente da Comissão



(Afonso Oliveira)

