

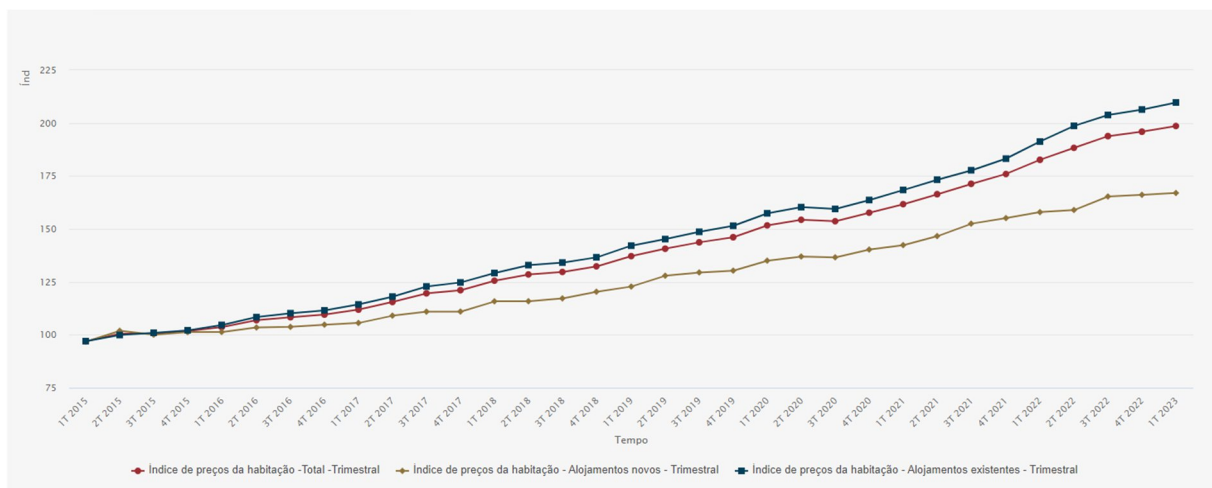
PROJETO DE LEI N.º 950/XV/2.^a

CRIA UM LIMITE PARA O AUMENTO DE RENDAS EM 2024

Exposição de motivos

Portugal vive um contexto inflacionista sem precedentes. A habitação tem vindo a sofrer um processo autónomo de aumento dos preços, tanto das rendas como dos preços de compra, fruto da especulação, excesso de liquidez nos mercados internacionais, do turismo desregulado, mas também das políticas de atração de investimento externo para o imobiliário.

Segundo o índice de preços da habitação, publicado pelo Banco de Portugal, o custo da habitação em Portugal duplicou entre 2015 e 2023. Este aumento, que se traduz na quase impossibilidade de adquirir um imóvel nas grandes cidades, alastrou-se também às rendas para habitação permanente.



Num contexto de baixos salários, a habitação já é um fator de empobrecimento e exclusão da população dos maiores centros urbanos, reservados ao turismo e às moradas de luxo. Se a este cenário for somado o presente processo inflacionista (tendo como pano de fundo

a estagnação salarial imposta, desde logo, aos funcionários públicos), o direito à habitação sofre mais um revés.

No mercado de arrendamento, na generalidade dos casos, a atualização das rendas é feita anualmente. Para contratos posteriores a 1990, essa atualização reflete o coeficiente de atualização de renda. Assim, em outubro, é publicado em aviso o valor do coeficiente apurado pelo INE tendo por base a variação do IPC nos últimos 12 meses (com referência a agosto), que no ano passado foi de 5,43%. No entanto, em 2023 não se aplicou o coeficiente de atualização anual de renda, sendo o coeficiente a vigorar nos diversos tipos de arrendamento urbano e rural abrangidos de 1,02. Ainda assim, o coeficiente de atualização das rendas definido para 2023 (1,02) foi o mais alto dos últimos dez anos.

Já este ano, as rendas atualmente em vigor poderão ser sujeitas a uma atualização de 6,94% no próximo ano. Se nada for feito, a mera atualização automática das rendas prevista para 2024, de 6,94%, será o maior aumento das rendas nos últimos 30 anos.

A confirmar-se, este aumento pode conduzir a uma situação insustentável para muitas famílias para quem as despesas de habitação já são um fator de empobrecimento. A limitação da atualização das rendas é, assim, uma condição para garantir o direito à habitação num período de extraordinárias dificuldades financeiras para a generalidade da população. Acresce que este travão a mais um aumento dos preços na habitação se constitui também como uma forma de contrariar as pressões inflacionistas.

Esta medida, fundada em princípios de justiça social, mas também de racionalidade económica, deve abranger todos os contratos de arrendamento, independentemente da sua natureza, e aplicar-se também aos novos contratos, impedindo que este mecanismo seja utilizado como forma de pressionar os inquilinos. Esse teto deve corresponder aos coeficientes vigentes para 2022 que constam do Aviso 17989/2021.

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 protege os contratos de arrendamento, limitando o aumento de rendas ao coeficiente de atualização de rendas do ano de 2021.

Artigo 2.º

Limitação ao aumento de rendas

- 1 - Em 2024 os coeficientes de atualização anual de rendas são fixados nos valores estipulados no Aviso 17989/2021 (1,0043).
- 2 - Os coeficientes máximos de atualização de rendas fixados nos termos do número anterior aplicam-se a todos os contratos de arrendamento, independentemente da sua natureza, e sem prejuízo de regimes mais favoráveis aplicáveis ao arrendatário.
- 3 - Para os novos contratos de arrendamento, o valor da renda não pode ser superior ao fixado no contrato anterior, referente mesmo imóvel, aplicado o coeficiente de 1,0043.
- 4 - Quando não exista contrato de arrendamento que sirva de referência, o limite referido no número 1 aplica-se tendo em conta o valor da renda média da subsecção estatística da localidade do imóvel, nos termos da última atualização divulgada pelo Instituto Nacional de Estatística.

Artigo 3.º

Norma transitória

Às atualizações de renda efetuadas a partir da entrada em vigor da presente lei aplica-se o limite estabelecido no n. 1 do artigo 2.º.

Artigo 4.º

Entrada em vigor

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

Assembleia da República, 15 de outubro de 2023.

As Deputadas e os Deputados do Bloco de Esquerda,

Mariana Mortágua; Pedro Filipe Soares; Joana Mortágua;

Isabel Pires; José Soeiro