



Projecto-lei n.º 131/XV/1ª

Procede à alteração do regime de Arrendamento Urbano

Exposição de motivos

Existe um problema relacionado com a habitação em Portugal marcado pela falta de oferta face à procura. Esta situação, por sua vez, leva ao aumento dos preços e torna as rendas inacessíveis para um conjunto alargado de pessoas. Aos altos valores das rendas, junta-se a exigência de fiadores, valores de caução elevados, contratos sem renovação entre muitos outros aspetos.

Esta realidade conduziu a opções políticas como a da criação do programa Arrendamento Acessível, que revelaram reduzida atratividade: em julho de 2021 existiam apenas 467 contratos assinados para mais de 19 mil candidaturas¹.

Na IV edição do Barómetro “Confiança dos Proprietários”, elaborado pela ALP - Associação Lisbonense de Proprietários, os proprietários de imóveis responderam a um conjunto de questões que ajudam a compreender a falta de oferta no mercado de arrendamento². Desde logo confirma-se que os programas de arrendamento acessível do Governo e das autarquias não convenceram os senhorios, já que 95% dos proprietários, afirmou não confiar nestes programas, e quase 50% dos inquiridos revelaram receio de que os termos contratuais e os benefícios fiscais concedidos possam ser unilateralmente alterados.

As respostas ao referido Barómetro indicam-nos ainda que a baixa oferta está relacionada com:

1. A falta de confiança dos proprietários no estado e na evolução do mercado imobiliário em Portugal;

¹ [Programa de Arrendamento Acessível regista 467 contratos entre mais de 19 mil candidaturas – ECO \(sapo.pt\)](https://www.sapo.pt/noticia/Programa-de-Arrendamento-Acessivel-regista-467-contratos-entre-mais-de-19-mil-candidaturas)

² <https://www.diarioimobiliario.pt/Actualidade/Proprietarios-chumbam-Governo>



2. Os elevados encargos fiscais e estruturais, como condomínio, seguros e obras (veja-se a recente incerteza sem precedentes na subida de preços de algumas matérias-primas como o alumínio, ferro e da energia)³;
3. A falta duma base de dados de Inquilinos incumpridores, que respeite o RGPD e acessível aos Proprietários;
4. A morosidade da Justiça, ao que lhe acrescentamos a morosidade na concessão de apoio judiciário.

A promulgação da Lei n.º 13/2019 de 12 de fevereiro, veio reforçar de forma desequilibrada os direitos dos inquilinos face aos Senhorios, o que levou a uma maior retracção da oferta pois acentuou ainda mais a desconfiança que já se sentia. Os senhorios consideram, segundo o referido barómetro que as vulnerabilidades estão do lado de quem está exposto aos riscos e por isso o regime jurídico aplicável deveria ser mais atento a essas circunstâncias. Desde logo os senhorios receiam que face a um incumprimento por parte do inquilino, o litígio se prolongue no tempo, em muitos casos pode levar anos a ser resolvido. Segundo o inquérito quatro em cada dez rendas estão em atraso e duas em cada dez tem mais de seis meses de atraso. Importa ainda mencionar que dois em cada dez proprietários vive em exclusivo destes rendimentos, sendo por isso particularmente grave para estes que se verifique uma situação de falta de pagamento da renda. Noutras situações as rendas recebidas funcionam como um complemento às pensões dos proprietários.

A plataforma Uniplaces⁴, plataforma online para alojamento de estudantes universitários, elaborou um estudo que contou com a participação de 400 inquiridos que praticam diversos tipos de arrendamento, a curto, médio e longo prazo, tendo concluído que 60% dos proprietários tem

³ https://ionline.sapo.pt/artigo/769407/precos-das-materias-primas-asfixiam-construcao?seccao=Dinheiro_j

⁴ <https://ionline.sapo.pt/558988>



apenas um único imóvel no mercado de arrendamento, não se tratando por isso de grandes proprietários.

Também neste estudo voltou a ser abordada a questão da morosidade da justiça, para além da complexidade da legislação. Esta questão tem impacto não só nos custos que muitas vezes os senhorios têm que incorrer para recorrer à via judicial para proceder a acção de despejo, como tem impacto nas rendas que deixam de ser recebidas por um período que não é possível prever, a que acresce a dificuldade de recuperar os valores devidos e não pagas. Para além disso, a lei deixa evidente uma exigência de cariz social para quem arrende uma casa, obrigando os senhorios a substituírem-se ao Estado naquilo que são as suas obrigações e não dos senhorios.

Pelo exposto entende-se que é da maior premência alterar o Código Civil, no sentido de gerar confiança nos proprietários para colocarem as suas casas no mercado e assim se conseguindo um maior dinamismo do mercado imobiliário, consequentemente, provocando um aumento da oferta.

Pelo exposto, e ao abrigo das disposições constitucionais e regimentais aplicáveis, os Deputados do Grupo Parlamentar do Chega apresentam o seguinte projeto de lei:

Artigo 1.º

Objeto

A presente lei altera o Regime do Arrendamento Urbano, previsto no Código Civil, aprovado pelo DL n.º 47344/66, de 25 de Novembro, e posteriores alterações.



Artigo 2.º

Alteração ao Código Civil

São alterados os artigos 1041.º, 1067.º, 1096, 1097, 1101 e 1110, do Código Civil, na sua redacção actual, os quais passam a ter a seguinte redacção:

«Artigo 1041.º

(...)

- 1- Constituindo-se o locatário em mora, o locador tem o direito de exigir, além das rendas ou alugueres em atraso, uma indemnização igual a **50%** do que for devido.
- 2- (...).
- 3- (...).
- 4- (...).
- 5- (...).
- 6- (...).
- 7- (...).

Artigo 1067.º

(...)

- 1- (...).
- 2- O imóvel só pode ser usado para os fins previstos da Licença de Utilização respectiva.
- 3- (...).



Artigo 1096.º

(...)

- 1- Salvo estipulação em contrário, o contrato celebrado com prazo certo renova-se automaticamente no seu termo e por períodos sucessivos de igual duração.
- 2- (...).
- 3- (...).

Artigo 1097.º

(...)

- 1- (...).
- 2- (...).
- 3- A oposição à primeira renovação do contrato, por parte do senhorio, apenas produz efeitos decorridos **dois** anos da celebração do mesmo, mantendo-se o contrato em vigor até essa data, sem prejuízo do disposto no número seguinte.
- 4- (...).

Artigo 1101.º

Denúncia pelo senhorio

O senhorio pode denunciar o contrato de duração indeterminada nos casos seguintes:

- a) (...);
- b) (...);
- c) Mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a **dois** anos sobre a data em que pretenda a cessação.



Artigo 1110.º

(...)

- 1- (...).
- 2- (...).
- 3- Salvo estipulação em contrário, o contrato celebrado por prazo certo renova-se automaticamente no seu termo e por períodos sucessivos de igual duração ou de **três** anos se esta for inferior, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 1096.º
- 4- **Revogado.»**

Artigo 3º

Entrada em vigor

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

Palácio de São Bento, 3 de junho 2022

Os Deputados do Grupo Parlamentar do CHEGA,

André Ventura - Bruno Nunes - Diogo Pacheco de Amorim - Filipe Melo - Gabriel Mithá Ribeiro -
Jorge Galveias - Pedro Frazão - Pedro Pessanha - Pedro Pinto - Rita Matias - Rui Afonso - Rui
Paulo Sousa