Bloco de Esquerda
Grupo Parlamentar

PROJETO DE LEI N.º 935/XIV/2.ª

PELA ESTABILIDADE NOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO

(78.ª ALTERAÇÃO AO CÓDIGO CIVIL)

Exposição de motivos

O processo de liberalização do *mercado* de arrendamento contou, entre outras medidas que favoreceram a especulação imobiliária, com uma redução brutal dos tempos mínimos previstos para a duração de um contrato de arrendamento.

Num país, Portugal, com uma percentagem de habitação pública irrelevante – o que só demonstra como o Estado se demitiu, no essencial, de construir o direito fundamental de acesso a uma casa – a regulação dos contratos de arrendamento assume-se como um fator determinante para garantir que as pessoas não estão desprotegidas em algo fulcral para todas as dimensões da sua vida. Por isso, é fácil de constatar que, sobretudo em zonas onde a especulação imobiliária se faz sentir – o que, atualmente, é em quase todo o nosso território -, permitir que haja contratos anuais de arrendamento é atirar as pessoas para um pesadelo de insegurança e de incerteza.

O Grupo Parlamentar do Bloco de Esquerda recebe, diariamente, relatos de pessoas que se encontram sujeitas a todo o tipo de pressões pelo facto de saberem que a cada ano podem perder a casa, mesmo cumprindo pontualmente com todas as suas obrigações. Como se percebe, a cada contrato anual, começa-se logo a pensar no fim desse mesmo contrato, a pensar ceder à chantagem de um aumento de renda ou a não exercer alguns direitos que possam incomodar o senhorio. É uma situação inaceitável, para mais quando estamos perante um direito fundamental que influencia toda a nossa vida. Outros países

europeus, nomeadamente Espanha, têm já períodos de contrato mais extensos que alcançam os 5 anos de mínimo de período contratual para habitação.

Assim, propõe-se o aumento de prazo mínimo, de forma a garantir estabilidade nesta relação, redução operada pelo Governo de PSD e CDS em 2012 que contou com a oposição dos restantes Grupos Parlamentares à data na Assembleia da República.

Igualmente, impõe-se uma reação legislativa a uma medida positiva que, entretanto, viu os seus fins frustrados, por conta de uma prática que se tornou regra. A norma prevista no artigo 1097.º n.º 3, de estender os efeitos da primeira oposição à renovação, foi contornada através da imposição de contratos anuais não renováveis Desta forma, os senhorios têm contornado esta norma, o que até poderá estar a ter o efeito perverso de exponenciar o aumento de contratos anuais. Assim sendo, é urgente corrigir esta lei pelo que se apresenta a obrigatoriedade de que todos os contratos sejam renováveis, aplicando-se o regime geral de renovação ou de oposição à mesma.

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 procede à 78.ª alteração ao Código Civil, aprovado pelo DL n.º 47344/66, de 25 de novembro, garantindo maior estabilidade aos contratos de arrendamento.

Artigo 2.º

Alteração ao Código Civil

São alterados os artigos 1054.º, 1094.º, 1095.º e 1097.º do Código Civil, aprovado pela Lei 6/2006, de 27 de fevereiro, com as posteriores alterações, passam a ter a seguinte redação:

"Artigo 1054.º

(...)

1 – (...).

2 – O prazo da renovação é igual ao do contrato.

Artigo 1094.º

(...)

1 – (...).

2 – (...).

3 – (...).

4 – Todos os contratos com prazo certo são renováveis.

Artigo 1095.º

(...)

1 – (...).

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

3 – (...).

Artigo 1097.º

(...)

1 – (...).

2 – (...).

3 - A denúncia e a oposição à primeira renovação do contrato, por parte do senhorio, apenas produz efeitos decorridos cinco anos da celebração do mesmo, mantendo-se o contrato inicial em vigor até essa data, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

4 – (...).

Artigo 3.º

Repristinação

É repristinada a versão do artigo 1102.º do Código Civil dada pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.

Artigo 4.º

Entrada em vigor

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

Assembleia da República, 10 de setembro de 2021.

As Deputadas e os Deputados do Bloco de Esquerda,

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