



PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS
Grupo Parlamentar

Projeto de Lei n.º 310/XIII-2 .ª

Prorroga por 10 anos o prazo de aplicação do Novo Regime de Arrendamento Urbano para os arrendatários com Rendimento Anual Bruto Corrigido (RABC) inferior a cinco Retribuições Mínimas Nacionais Anuais (RMNA), para os arrendatários com idade igual ou superior a 65 anos ou com deficiência igual ou superior a 60% e para o Arrendamento não habitacional

(Terceira alteração à Lei n.º 6/2006, de 27 fevereiro, alterada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto e pela Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro)

I

As alterações ao Regime de Arrendamento Urbano introduzidas pelo Governo PSD/CDS conduziram à precarização do direito à habitação, ao fragilizar os direitos dos inquilinos e arrendatários; e levaram ao encerramento de inúmeros estabelecimentos comerciais, em particular pequenas lojas dos bairros e das localidades em todo o território e criaram inúmeras dificuldades para centenas de coletividades. PSD e CDS impuseram normas para facilitar os procedimentos de despejo, através do Balcão Nacional do Arrendamento; aumentaram brutalmente os valores de renda, incomportáveis para muitas famílias face aos seus rendimentos; e retiraram garantias de transmissibilidade, reduzindo assim a estabilidade no direito à habitação.

Nestes quatro anos de aplicação do regime do arrendamento urbano a avaliação é profundamente negativa. De março de 2014 a junho de 2016 deram entrada 10.405 processos de despejo no Balcão Nacional de Arrendamento, tendo sido despejadas 4.423 famílias. De facto não estamos perante uma lei que promove o acesso à habitação na vertente de arrendamento, mas uma lei de despejo, como o PCP e bem a caracterizou em 2012.

É o direito à habitação, consagrado na Constituição da República que é negado, com a liberalização do dito “mercado de arrendamento”.

PSD e CDS foram aduzindo falsos argumentos para justificar estas alterações, como a dinamização do “mercado de arrendamento”, a promoção da mobilidade das pessoas, a redução do endividamento das famílias e do desemprego ou a requalificação das cidades e dinamização do setor da construção. Mas na verdade a verdadeira intenção do anterior Governo, como a realidade confirma, foi criar um instrumento que serve os interesses dos senhorios, do capital financeira e da sua atividade especulativa no imobiliário, em detrimento dos interesses dos inquilinos e dos arrendatários e do direito à habitação, consagrado constitucionalmente.

O Novo Regime do Arrendamento Urbano imposto por PSD e CDS é injusto e desigual, ao retirar direitos à parte mais fraca no processo – os inquilinos e os arrendatários, ficando os senhorios com um poder desmesurado para unilateralmente aumentar o valor das rendas ou para despejar os inquilinos e arrendatários. Uma lei que conduziu ao agravamento das condições de vida de muitas famílias, a acrescer às inúmeras dificuldades já sentidas decorrente da degradação das condições económicas e sociais, para além de contribuir também para o crescimento da pobreza, do desemprego e da exclusão social.

As famílias de mais baixos rendimentos, as famílias de idosos e as famílias, cujo agregado familiar integre um elemento com incapacidade superior a 60% são as mais afetadas. Por isso é também uma lei que introduz ainda mais assimetrias ao atirar milhares de famílias dos centros das vilas e cidades para as periferias.

II

O PCP entende que o direito à habitação deve ser concretizado através de adequadas políticas promovidas pelo Estado, assim como o Estado deve apoiar o pequeno comércio tradicional e as coletividades de desporto, cultura e recreio, pelo importante função social que desempenham.

Consideramos que a solução definitiva para pôr fim às injustiças e desigualdades que resultam do regime de arrendamento urbano passa, naturalmente pela criação de um novo modelo assente numa perspetiva de salvaguardar o direito à habitação, as atividades económicas, as entidades de cariz comunitário e social 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 fase à emergência em que se encontram muitas famílias e à urgência de proteger os inquilinos e arrendatários, o Grupo Parlamentar do PCP propõe um conjunto de iniciativas legislativas que alteram cirurgicamente o regime de arrendamento urbano e que resolvem problemas concretos sentidos pelos inquilinos e arrendatários, sem perder de vista a necessidade de uma intervenção mais profundo, dando tradução institucional ao compromisso que assumiu com os inquilinos e arrendatários.

Temos conhecimento que muitas famílias vivem numa enorme ansiedade com a iminência de serem despejadas da habitação ou de terem de sair porque não têm condições económicas que permitam suportar os elevados valores de renda impostos pelos senhorios findo, em particular para aquelas abrangidas pelo período transitório que termina em 2017.

Neste sentido, o Grupo Parlamentar do PCP propõe:

- O alargamento do período transitório de cinco para dez anos para todos os inquilinos com rendimento anual bruto corrigido inferior a cinco vezes as retribuições mínimas garantidas anuais e a redução do valor máximo de renda de 1/15 do valor do locado para 1/25 do valor do locado;
- O alargamento do número de escalões para a determinação do valor de renda em função do rendimento até à aprovação dos mecanismos de proteção e compensação social;
- o alargamento do período transitório de cinco para dez anos para os idosos com mais de 65 anos e para as pessoas com grau de incapacidade superior a 60%;
- o alargamento do período transitório de cinco para dez anos no caso de arrendamento para fim não habitacional e determinação do valor atualizado da renda de acordo com os mesmos critérios do arrendamento para habitação.

Nestes termos, ao abrigo da alínea c) 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

Alteração à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro

Novo Regime do Arrendamento Urbano

São alterados os artigos 35.º, 36.º e 54.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, alterada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto e pela Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro, que passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 35.º

[Arrendatário com RABC inferior a cinco RMNA]

1- Caso o arrendatário invoque e comprove que o RABC do seu agregado familiar é inferior a cinco RMNA, o contrato só fica submetido ao NRAU mediante acordo entre as partes.

2- No período de 10 anos, a renda pode ser atualizada nos seguintes termos:

a) O valor atualizado da renda tem como limite máximo o valor anual correspondente a 1/25 do valor do locado;

b) (...);

c) O valor atualizado da renda corresponde, até à aprovação dos mecanismos de proteção e compensação social:

i) A um máximo de 25% do RABC do agregado familiar do arrendatário, com o limite previsto na alínea a);

ii) A um máximo de 22% do RABC do agregado familiar do arrendatário, com o limite previsto na alínea a), no caso de o rendimento do agregado familiar ser inferior a € 1500 mensais;

iii) A um máximo de 17% do RABC do agregado familiar do arrendatário, com o limite previsto na alínea a), no caso de o rendimento do agregado familiar ser inferior a € 1000 mensais;

iv) A um máximo de 14% do RABC do agregado familiar do arrendatário, com o limite previsto na alínea a), no caso de o rendimento do agregado familiar ser inferior a € 750 mensais;

v) A um máximo de 10% do RABC do agregado familiar do arrendatário, com o limite previsto na alínea a), no caso de o rendimento do agregado familiar ser inferior a € 500 mensais;

3- (...).

4- Sem prejuízo do disposto no número seguinte, o valor atualizado da renda, no período de 10 anos referido no n.º 1, corresponde ao valor da primeira renda devida.

5- (...).

6- Findo o prazo de 10 anos referido no n.º 1, o senhorio pode promover a transição do contrato para o NRAU, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 30.º e seguintes, com as seguintes especificidades:

a) (...);

b) No silêncio ou na falta de acordo das partes acerca do tipo ou da duração do contrato, este considera-se celebrado com prazo certo, pelo período de cinco anos.

Artigo 36.º

[Arrendatário com idade igual ou superior a 65 anos ou com deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60%.]

1- (...).

2- (...).

3- (...).

4- (...).

5- (...).

6- (...).

7- Se o arrendatário invocar e comprovar que o RABC do seu agregado familiar é inferior a cinco RMNA:

a) (...);

b) O valor da renda vigora por um período de 10 anos, correspondente ao valor da primeira renda devida;

c) (...).

8- (...).

9- Findo o período de 10 anos a que se refere a alínea b) do n.º 7:

a) (...);

b) Revogado.

10- (...).

Artigo 54.º

[Invocação de circunstâncias pelo arrendatário]

1- Caso o arrendatário invoque e comprove uma das circunstâncias previstas no n.º 4 do artigo 51.º, o arrendatário só fica submetido ao NRAU mediante acordo entre as partes ou, na falta deste, no prazo de 10 anos a contar da receção, pelo senhorio, da resposta do arrendatário nos termos do n.º 4 do artigo 51.º.

2- No período de 10 anos referido no número anterior, o valor atualizado da renda é determinado de acordo com os critérios previstos nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 35.º.

3- [...].

4- [...].

5- [...].

6- Findo o período de dez anos referido no n.º 1, o senhorio pode promover a transição do contrato para a NRAU, aplicando-se com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 50.º e seguintes, com seguintes especificidades:

a) (...);

b) No silêncio ou na falta de acordo das partes acerca do tipo ou da duração do contrato, este considera-se celebrado com prazo certo, pelo período de cinco anos;

c) Durante o prazo de cinco anos previsto na alínea anterior e na falta de acordo das partes acerca do valor da renda, o senhorio pode atualizar a renda, de acordo com os critérios previstos nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 35.º, com aplicação dos coeficientes de atualização anual respetivos, definidos nos termos do artigo 24.º.»

Artigo 2.º

Regime transitório

Aos contratos de arrendamento ainda existentes até à entrada em vigor do NRAU e que ainda se mantenham em regime vincutivo ou de perpetuidade, não lhes são aplicáveis as normas do NRAU.

Artigo 3.º

Entrada em vigor

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

Assembleia da República, 3 de outubro de 2016

Os Deputados,

PAULA SANTOS; ANA VIRGÍNIA; JOÃO OLIVEIRA; ANTÓNIO FILIPE; CARLA CRUZ; RITA
RATO; PAULO SÁ