



PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS
Grupo Parlamentar

Proposta de Lei n.º 109/XV/2.ª

Aprova o Orçamento do Estado para 2024

Estabilidade no Arrendamento Urbano

Proposta de Aditamento

TÍTULO I

Disposições Gerais

CAPÍTULO IX

Outras disposições

Artigo 138.º-A

Estabilidade no arrendamento urbano e extinção do Balcão do Arrendatário e do Senhorio

1 - Aos contratos de arrendamento celebrados até à entrada em vigor da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, independentemente da idade ou do rendimento dos inquilinos, e que ainda se mantenham em regime vincutivo ou de perpetuidade, não são aplicáveis as normas do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU).

2 – É alterado o artigo 1094.º do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de novembro, na sua redação atual, que passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 1094.º

(Tipos de contratos)

1- (...).

2- (...).

3 – A duração dos contratos referidos nos números anteriores não pode, contudo, ser inferior a dez anos, sem prejuízo da possibilidade de denúncia pelo arrendatário.»

3- É alterado o artigo 14.º- B do NRAU, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual, com a seguinte redação:

«Artigo 14.ºB

Apoio e proteção nas situações do procedimento de despejo

1- (...).

2- Os serviços de segurança social que acompanham o procedimento de despejo mantêm, até ao final do processo, ligação com o tribunal e com o agente de execução, com obrigatoriedade de elaboração de relatório sobre a situação social do arrendatário.

3- Constitui motivo excecional de suspensão do processo de despejo a conclusão, no relatório previsto no número anterior, da situação de fragilidade por falta de alternativa habitacional ou outra razão social imperiosa do arrendatário.»

4 – É aditado o artigo 34.º- A ao NRAU, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual, com a seguinte redação:

«Artigo 34.º A

Novos contratos

Nos contratos de arrendamento para habitação celebrados antes da vigência do RAU e que tenham transitado para o NRAU, e cujo arrendatário, à data da entrada em vigor da presente lei, resida há mais de 20 anos no locado e tenha idade igual ou superior a 65 anos ou grau comprovado de deficiência igual ou superior a 60 %, apenas pode haver oposição à renovação ou denúncia pelo senhorio com o fundamento previsto na alínea b) do artigo 1101.º do Código Civil, havendo lugar à atualização ordinária da renda, nos termos gerais.»

5 - São revogados os artigos 15.º a 15.º-S da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação atual.

6- O procedimento especial de despejo prossegue a via judicial prevista nos termos da lei geral.

Assembleia da República, 14 de novembro de 2023

Os Deputados,

Duarte Alves, Bruno Dias, Paula Santos, Alma Rivera, Alfredo Maia, João Dias

Nota justificativa:

A alteração de 2012 ao Novo Regime de Arrendamento Urbano, que ficou conhecida como a “Lei dos Despejos”, introduziu mais desigualdade na relação entre inquilinos e senhorios, fragilizando os inquilinos e arrendatários. PSD e CDS foram responsáveis pela incorporação de mecanismos na legislação que desprotegem os inquilinos e os arrendatários e reforçam o poder dos senhorios e do capital financeiro com atividade especulativa no imobiliário. O PS e os seus Governos sempre recusaram pôr fim a esta situação.

O resultado foi o aumento exorbitante dos valores de renda e o despejo de milhares de famílias, facilitado pelo “balcão dos despejos”. O agora chamado Balcão do Arrendatário e do Senhorio não é mais do que um balcão que tem como única atividade o despejo facilitado.

Para justificar estas alterações é referido o incumprimento dos inquilinos como se tal acontecesse levemente. Sabemos que num quadro de dificuldades económicas, muitas famílias, tudo fazem para não deixar de pagar a renda e quando isso ocorre é porque não tiveram outra hipótese, designadamente face a situações de desemprego ou alteração da composição do agregado familiar. Mas o “balcão dos despejos” ignora tudo isto, sem sequer perceber quais as razões que levaram as famílias a entrar em incumprimento.

Um mecanismo que desprotege os inquilinos, beneficia os grandes proprietários e coloca em causa o direito à habitação.

Há famílias inteiras que vivem na incerteza e com medo dos aumentos das rendas e com a iminência de serem despejadas da habitação e de não terem condições económicas que permitam suportar os elevados custos com a habitação. A garantia de estabilidade no arrendamento, com o alargamento da duração do contrato de arrendamento para dez anos, por um lado e por outro, a revogação do balcão dos despejos, como o PCP propõe, é fundamental para garantir o direito à habitação.