

PROJETO DE LEI N.ºXII/1.^a

ALTERA O REGIME DE ARRENDAMENTO URBANO E CRIA UM REGIME ESPECIAL DE MOBILIZAÇÃO DE FOGOS DEVOLUTOS

Exposição de motivos

O Plano Estratégico de Habitação 2008-2013 realizava já o diagnóstico das dinâmicas habitacionais em Portugal nas últimas décadas: *“A dinâmica do parque habitacional português caracteriza-se fundamentalmente por um elevado ritmo construtivo, uma percentagem crescente de ocupantes proprietários a par de uma fraca dinâmica do mercado do arrendamento ou uma percentagem elevada de fogos vagos, dos quais um peso significativo se encontra em estado de degradação.”*

De facto, também os dados preliminares dos Censos 2011 relativamente ao parque habitacional português sustentam as conclusões do Plano Estratégico de Habitação ao dar conta que 73,3% dos alojamentos em Portugal são propriedade do ocupante (face a 57% em 1981) e que 12,5% das casas estão vazias, o que significa um aumento de 15,7% (ou +1,7 p.p.) em apenas 10 anos.

Assim, torna-se claro que ao mesmo tempo que se construía demais no nosso país (em 2005 cerca de 93% dos fogos concluídos para habitação referiam-se a construções novas) e se oferecia crédito para a aquisição de habitação, as casas iam ficando vazias e o mercado de arrendamento cada vez menos significativo.

O Bloco de Esquerda sempre o disse: o sonho de um país de proprietários é um pesadelo em que todos estamos endividados e onde o arrendamento não funciona. Esta política provocou um aumento de 208% do valor das habitações desde 1988 e o endividamento de milhões de cidadãos aos bancos - atualmente cerca de 80% das dívidas das famílias à banca estão relacionadas com a habitação.

Hoje colhemos os frutos desta política de endividamento errada e é necessário dinamizar o mercado de arrendamento, que hoje representa menos de 20% das habitações em Portugal, a fim de permitir aliviar as famílias dos encargos com a habitação.

Mas o Governo escolheu olhar para este quadro e apontar os inquilinos das rendas anteriores a 1990 como os culpados das debilidades do mercado de arrendamento, ignorando os verdadeiros motivos do problema. Na verdade, um em cada dois contratos de arrendamento são posteriores a 2005 e existem hoje apenas 255 mil famílias com as chamadas *rendas antigas*.

Assim, num ano em que o Governo aumenta o preço da saúde, dos transportes, dos alimentos, corta ordenados e pensões e diminui a proteção social, a Ministra Assunção Cristas apresenta uma proposta de lei que liberaliza por completo o mercado de arrendamento, provoca uma enorme subida das rendas para todos os inquilinos, diminui as garantias dos inquilinos e institui o despejo *simplex* extrajudicial. Fá-lo, no entanto, sem qualquer salvaguarda das famílias com maiores dificuldades económicas ou dos mais idosos após um período de transição de 5 anos e apresenta apenas a promessa vaga de um apoio da Segurança Social, que não está definido ou quantificado.

O Bloco de Esquerda acredita que é necessário um outro caminho para promover arrendamento, atacando os seus problemas, e, por isso, apresenta este Projeto de Lei com os seguintes objetivos:

- **Dinamizar o mercado de arrendamento**, mobilizando os fogos que estejam devolutos há mais de 5 anos para uma bolsa de arrendamento gerida pelos municípios e invertendo o processo que levou à existência de cerca de 735 mil casas vazias e falta de habitações para arrendamento;

- **Combater a especulação imobiliária**, retirando a isenção do IMI às instituições de crédito e agravando este imposto para os prédios urbanos devolutos;
- **Garantir que apenas os tribunais podem decidir sobre um despejo de uma família**, impedindo que os arrendatários possam ser despejados através de processos extrajudiciais ou mesmo administrativos;
- **Acautelar que apenas os proprietários que declaram IRS dos seus rendimentos prediais podem solicitar o aumento das rendas**, a fim de desincentivar a fuga ao fisco;
- **Proteger as pessoas com deficiência com grau de incapacidade superior a 60%**, garantindo que quem lhes presta apoios continuados pode manter uma casa arrendada, ainda que tenha períodos de ausência significativos.

Assim, nos termos constitucionais e regimentais aplicáveis, as Deputadas e os Deputados do Bloco de Esquerda, apresentam o seguinte Projecto de Lei:

Artigo 1.º

Objecto

A presente lei altera o Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU) e define um regime especial de mobilização de fogos devolutos.

Artigo 2.º

Alteração ao Código Civil

O artigo 1072.º do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47 344, de 25 de novembro de 1966, e alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 67/75, de 19 de fevereiro, 201/75, de 15 de abril, 261/75, de 27 de maio, 561/76, de 17 de julho, 605/76, de 24 de julho, 293/77, de 20 de julho, 496/77, de 25 de novembro, 200-C/80, de 24 de junho, 236/80, de 18 de julho, 328/81, de 4 de dezembro, 262/83, de 16 de junho, 225/84, de 6 de julho, e 190/85, de 24 de junho, pela Lei n.º 46/85, de 20 de setembro, pelos Decretos-Leis n.ºs 381-B/85, de 28 de setembro, e 379/86, de 11 de novembro, pela Lei

n.º 24/89, de 1 de agosto, pelos Decretos-Leis n.ºs 321-B/90, de 15 de outubro, 257/91, de 18 de julho, 423/91, de 30 de outubro, 185/93, de 22 de maio, 227/94, de 8 de setembro, 267/94, de 25 de outubro, e 163/95, de 13 de julho, pela Lei n.º 84/95, de 31 de agosto, pelos Decretos-Leis n.ºs 329 A/95, de 12 de dezembro, 14/96, de 6 de março, 68/96, de 31 de maio, 35/97, de 31 de janeiro, e 120/98, de 8 de maio, pelas Leis n.ºs 21/98, de 12 de maio, e 47/98, de 10 de agosto, pelo Decreto-Lei n.º 343/98, de 6 de novembro, pelas Leis n.ºs 59/99, de 30 de junho, e 16/2001, de 22 de junho, pelos Decretos-Leis n.ºs 272/2001, de 13 de outubro, 273/2001, de 13 de outubro, 323/2001, de 17 de dezembro, e 38/2003, de 8 de março, pela Lei n.º 31/2003, de 22 de agosto, pelos Decretos-Leis n.ºs 199/2003, de 10 de setembro, e 59/2004, de 19 de março, pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, pelo Decreto-Lei n.º 263-A/2007, de 23 de julho, pela Lei n.º 40/2007, de 24 de agosto, pelos Decretos-Leis n.ºs 324/2007, de 28 de setembro, e 116/2008, de 4 de julho, pelas Leis n.ºs 61/2008, de 31 de outubro, e 14/2009, de 1 de abril, pelo Decreto-Lei n.º 100/2009, de 11 de maio, e pelas Leis n.ºs 103/2009, de 11 de setembro, 9/2010, de 31 de maio, e 23/2010, de 30 de agosto, passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 1072.º

[...]

1 - [...].

2 - O não uso pelo arrendatário é lícito:

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) Se a ausência se dever à prestação de apoios continuados a pessoas com deficiência com grau de incapacidade superior a 60%.»

Artigo 3º

Alteração ao Novo Regime do Arrendamento Urbano

Os artigos 14.º e 35.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 14.º

[...]

1 - A ação de despejo destina-se a fazer cessar a situação jurídica do arrendamento impondo-se o recurso à via judicial para promover tal cessação, e segue a forma de processo comum declarativo.

2 - [...].

3 - [...].

4 - [...].

5 - [...].

Artigo 35.º

[...]

O senhorio apenas pode promover a atualização da renda quando, cumulativamente:

a) [...];

b) [...];

c) Quando demonstre ter declarado o IRS relativo aos rendimentos prediais referentes ao locado nos últimos 5 anos.»

Artigo 4.º

Regime especial de mobilização de fogos devolutos

As habitações devolutas, nos termos definidos no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, há mais de 5 anos, devem ser inscritas numa bolsa de arrendamento gerida pelas Câmaras Municipais.

Artigo 5.º

Alteração ao Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto

O artigo 3.º do Decreto-lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 3.º

[...]

Não se considera devoluto o prédio urbano ou fração autónoma:

- a) [...];
- b) [...];
- c) [...];
- d) Adquirido para revenda por pessoas singulares ou coletivas, nas mesmas condições do artigo 7.º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, desde que tenham beneficiado ou venham a beneficiar da isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e durante o período de três anos a contar da data da aquisição;
- e) [...];
- f) [...].»

Artigo 6.º

Alteração ao Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro

1 - As habitações devolutas, nos termos definidos no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, ficam sujeitas ao agravamento do Imposto Municipal de Imóveis, conforme o disposto no número seguinte.

2 - O artigo 112.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua redação atual, passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 112.º

[...]

1 - [...].

2 - [...].

3 - A taxa de imposto é de 2% para os prédios urbanos que se encontram devolutos há mais de um ano e de 3% para os prédios urbanos em ruínas, sendo elevada, anualmente, em um quinto do valor destas taxas, considerando-se devolutos ou em ruínas os prédios como tal definidos em diploma próprio.

4 - [...].

5 - [...].

6 - [...].

7 - [...].

8 - [...].

9 - [...].

10 - [...].

11 - [...].

12 - [...].

13 - [...].

14 - [...].

15 - [...].»

Artigo 7.º

Regulamentação

O Governo regulamenta a presente lei no prazo de 60 dias.

Artigo 8.º

Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor 90 dias após a sua publicação.

Assembleia da República, 10 de fevereiro de 2012.

As Deputadas e os Deputados do Bloco de Esquerda,