



PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS
Grupo Parlamentar

Projeto de Lei n.º

/XIII-2 .ª

Alarga o regime de transmissão por morte do arrendamento para habitação e garante a transmissão por morte no realojamento para habitação por obras ou demolição

(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-Novo Regime de Arrendamento Urbano)

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.

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.

II

O PCP entende que o direito à habitação deve ser concretizado através de adequadas políticas promovidas pelo Estado.

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.

PSD e CDS desprotegeram os inquilinos e respetiva famílias quando não garantiram a transmissibilidade do contrato de arrendamento. Isto é, quando arrendatário morre não

está assegurado que a sua família pode continuar a residir na habitação e com as mesmas condições.

É uma situação de enorme injustiça e que tem suscitada por inúmeros moradores. Há o receio de muitos arrendatários de poderem vir a falecer e não conseguirem garantir a estabilidade e a habitação para a sua família.

Neste sentido, o Grupo Parlamentar do PCP propõe que fique expresso na letra da lei a garantia de transmissão da habitação para os familiares em caso de morte do arrendatário, de molde a assegurar a habitação a estabilidade na vida dos inquilinos e das suas respetivas famílias.

Nestes termos, ao abrigo da alínea b) 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

É alterado o artigo 57.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 passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 57.º

[Transmissão por morte no arrendamento para habitação]

1- O arrendamento para habitação não caduca por morte do primeiro arrendatário quando lhe sobreviva:

a) (...);

b) Pessoa que com ele vivesse em união de facto há mais de um ano, com residência no locado em igual tempo;

c) (...);

d) (...);

e) (...).

2- Nos casos do número anterior, a posição do arrendatário transmite-se, pela ordem das respetivas alíneas, às pessoas nele referidas, preferindo, em igualdade de condições, sucessivamente, o ascendente, filho ou enteado.

3- [...].

4- [...].

5- [...].

6- Salvo no caso previsto na alínea e) do n.º 1, quando a posição do arrendatário se transmita para filho ou enteado nos termos da alínea d) do mesmo número, o contrato fica submetido ao NRAU na data em que aquele adquirir a maioridade ou, caso frequente o 11.º ou o 12.º anos de escolaridade ou cursos de ensino pós-secundário não superior ou de ensino superior, na data que perfizer 26 anos, aplicando-se na falta de acordo entre as partes, o disposto para os contratos com prazo certo, pelo período de cinco anos. »

Artigo 2.º

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

Novo Regime do Arrendamento Urbano

É aditado o artigo 57.º-A à 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, com a seguinte redação:

Artigo 57.º-A

[Transmissão por morte no realojamento para habitação por obras ou demolição]

No caso de morte do arrendatário realojado por efeitos da alínea b) do artigo 1101.º do Código Civil por iniciativa do senhorio, o arrendamento não caduca por morte do primitivo arrendatário, aplicando-se-lhe o regime previsto no artigo anterior.

Artigo 3.º**70.ª Alteração ao Código Civil**

São alterados os artigos 1101.º e 1003.º do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47 344, de 25 de novembro de 1966, que passam a ter a seguinte redação:

«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 cinco anos sobre a data em que pretenda a cessação.

Artigo 1103.º

[Denúncia justificada]

1- A denúncia pelo senhorio com qualquer dos fundamentos previstos nas alíneas a) e b) do artigo 1101.º é feita mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a um ano sobre a data pretendida para a desocupação e da qual conste de forma expressa, sob pena de ineficácia, o fundamento de denúncia.

2- (...).

3- (...).

4- Na situação prevista no número anterior, a desocupação tem lugar no prazo de 60 dias contados da receção da confirmação, salvo se não se encontrar decorrido o prazo previsto no n.º 1, caso em que a desocupação tem lugar até ao termo do último dos prazos.

5- (...).

6- A invocação do disposto na alínea b) do artigo 1101.º obriga o senhorio, mediante acordo e em alternativa:

- a) A garantir o realojamento do arrendatário em condições análogas às que este já detinha, quer quanto ao local quer quanto ao valor da renda e encargo;
- b) Ao pagamento de uma indemnização correspondente a cinco anos de renda, sendo esta determinada nos termos das alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 35.º do NRAU.

7- (...).

8- A indemnização devida pela denúncia referida no n.º 7 deve ser paga, sob pena de ineficácia da denúncia, 50%, nos oito dias após comunicação, e a parte restante no ato da entrega do locado.

9- (...).

10- (...).

11- (...).»

Artigo 4.º

Regime transitório

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

Artigo 5.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**