



PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS
Grupo Parlamentar

Proposta de Lei n.º 26/XVI/1.^a
Aprova o Orçamento do Estado para 2025

Proposta de Aditamento

Título IX

Disposições complementares, finais e transitórias

Capítulo I

Políticas setoriais

Artigo 139.º-A

Regime especial de proteção da habitação arrendada

É criado um regime especial de proteção da habitação arrendada face ao aumento dos preços das rendas, nos termos seguintes:

Artigo 1.º

Limitação à fixação de rendas em novos contratos

1 - A renda inicial dos novos contratos de arrendamento para fins habitacionais que incidam sobre imóveis relativamente aos quais tenham vigorado contratos de arrendamento celebrados nos cinco anos anteriores à entrada em vigor da presente lei não pode exceder o valor da última renda praticada sobre esse imóvel aplicado o coeficiente de atualização 1,02.

2 – Quando os imóveis abrangidos pelo artigo anterior tenham tido mais do que um contrato de arrendamento nos cinco anos anteriores à data da última renda praticada, sem que tenham sido comprovadamente realizadas obras de requalificação e melhoria do imóvel, o valor máximo sobre o qual é aplicável o coeficiente de atualização referido no número anterior é o da renda mais baixa praticada nesse período.

3 - Nos casos em que não tenha havido arrendamento anterior é fixado um limite máximo do valor da renda correspondente ao valor da renda mediana praticada na respetiva subsecção estatística, de acordo com a última atualização, divulgada pelo Instituto Nacional de Estatística.



PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS
Grupo Parlamentar

Artigo 2.º

Limitação aos despejos por falta de pagamento de rendas

1 - Não é admitido o despejo do arrendatário:

a) quando se comprove a inexistência de rendimentos suficientes para assegurar a sua subsistência ou do seu agregado familiar;

b) nos casos em que seja possível ao arrendatário pagar, pelo menos, dois terços do montante da renda.

2 - Na situação prevista na alínea b) do número anterior, a dívida remanescente é reconhecida como crédito vencido, podendo ser exigido o seu pagamento nos termos legalmente admissíveis.

Artigo 3.º

Limitação da possibilidade de não renovação dos contratos de arrendamento

1 - Não é admitida a denúncia do contrato de arrendamento:

a) quando se comprove a inexistência de rendimentos suficientes para assegurar a subsistência do arrendatário ou do seu agregado familiar;

b) quando se demonstre que a renda paga corresponde a uma taxa de esforço igual ou superior a 25% do rendimento mensal do agregado familiar do arrendatário.

2 - Considera-se, para os efeitos previstos no presente artigo, a “taxa de esforço” como o rácio entre o encargo com a renda suportado pelo arrendatário e o rendimento líquido mensal do seu agregado familiar.

3 - Os rendimentos relevantes para cálculo da taxa de esforço são os existentes à data relevante para efeitos da denúncia e são apurados pela média dos rendimentos obtidos nos 6 meses anteriores.

Artigo 4.º

Estabilidade no arrendamento urbano

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 vinculativo 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:



PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS
Grupo Parlamentar

«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.»

Assembleia da República, 7 de novembro de 2024

Os Deputados,

Paula Santos, António Filipe, Alfredo Maia

Nota justificativa:

No centro das preocupações das populações está hoje, entre outros, o problema da habitação, em particular no que diz respeito aos custos associados às rendas dos contratos de arrendamento habitacional e, em especial, à subida continuada e vertiginosa dos valores dos novos contratos de arrendamento.

A instabilidade e o medo permanente na vida de milhões de pessoas que nunca sabem se no dia seguinte ainda vão viver na mesma casa, no mesmo bairro ou na mesma localidade, são o reflexo das opções políticas do último governo PS, mas também do PSD, do CDS, do CH e da IL.

A vida está aliás a confirmar que não é por via de benefícios fiscais ou da subsidiação pública das rendas que se trava o aumento dos preços na habitação. É preciso regular o mercado, travar os despejos, dar estabilidade aos contratos de arrendamento, promover habitação pública.

Perante esta situação o PCP propõe medidas urgentes que confirmam maior proteção aos inquilinos nomeadamente:



PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS
Grupo Parlamentar

- a) Limitações ao aumento do preço do arrendamento de novos contratos;
- b) A limitação dos despejos por comprovada insuficiência económica;
- c) A limitação das possibilidades de não renovação de contratos de arrendamento habitacional contra a vontade do inquilino;
- d) A salvaguarda de estabilidade nos contratos de arrendamento urbano, estabelecendo um prazo mínimo de dez anos para a sua validade.