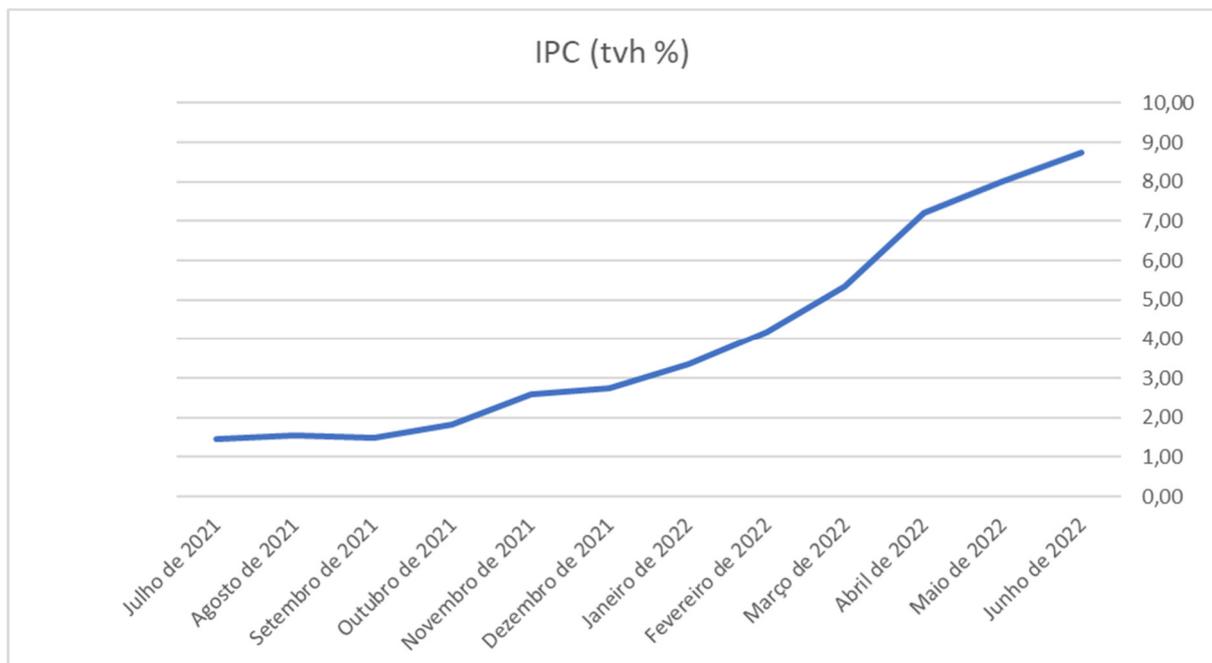


PROJETO DE LEI N.º 237/XV/1.ª

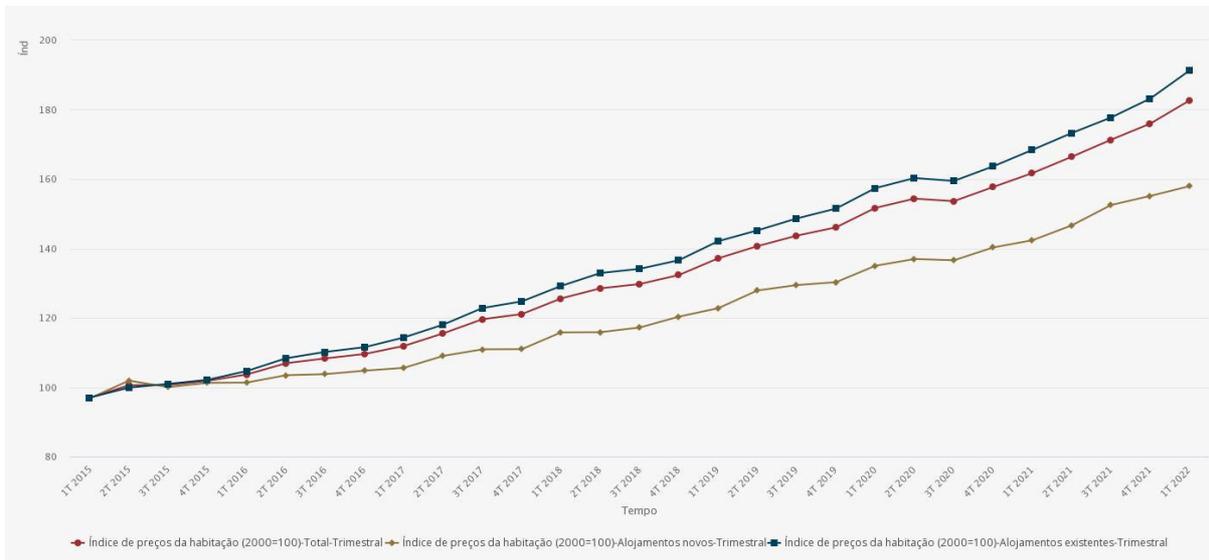
REGIME EXTRAORDINÁRIO DE PROTEÇÃO DA HABITAÇÃO FACE À INFLAÇÃO

Exposição de motivos

Portugal vive um contexto inflacionista sem precedentes, com a taxa de variação homóloga do Índice de Preços do Consumidor a atingir os 8,73% em junho. Embora o aumento dos preços se faça sentir sobretudo nos combustíveis e bens alimentares, o seu alastramento a outros setores é inevitável. Entre eles, a habitação, que tem vindo a sofrer um processo autónomo de aumento dos preços, tanto das rendas como dos preços de compra, fruto da especulação, excesso de liquidez nos mercados internacionais, do turismo desregulado, mas também das políticas de atração de investimento externo para o imobiliário.

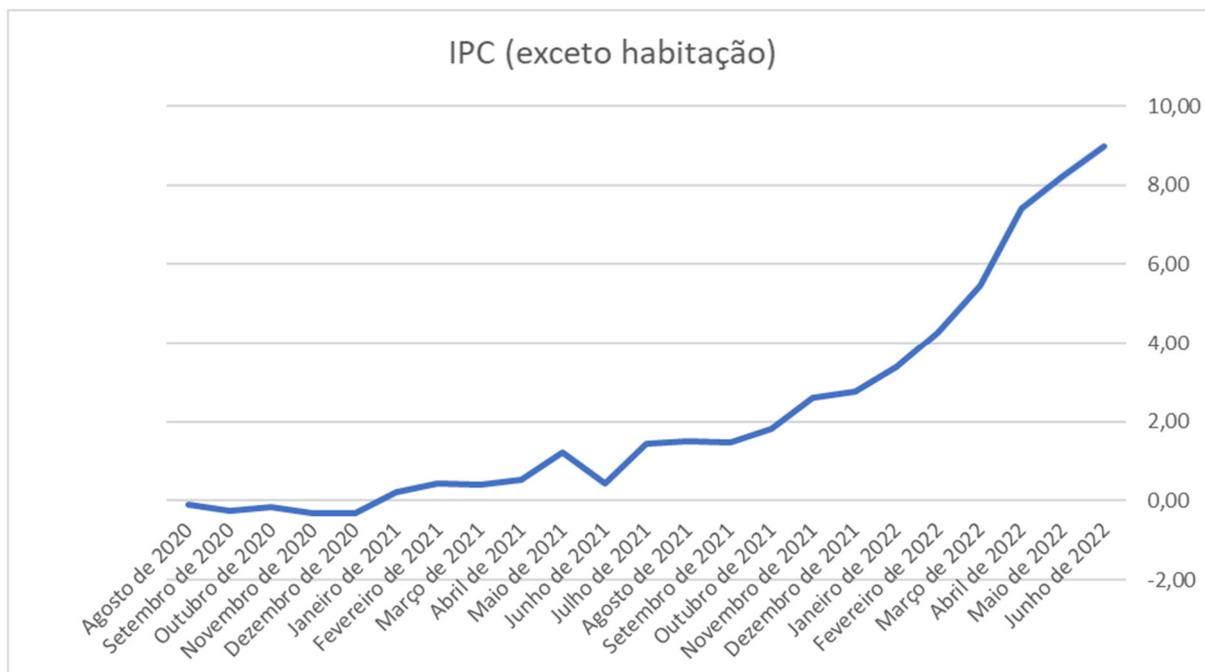


Segundo o índice de preços da habitação, publicado pelo Banco de Portugal, o custo da habitação em Portugal quase duplicou entre 2014 e 2022. Este aumento, que se traduz na quase impossibilidade de adquirir um imóvel nas grandes cidades, alastrou-se também às rendas para habitação permanente.



Num contexto de baixos salários, a habitação já é um fator de empobrecimento e exclusão da população dos maiores centros urbanos, reservados ao turismo e às moradas de luxo. Se a este cenário for somado o presente processo inflacionista (tendo como pano de fundo a estagnação salarial imposta, desde logo, aos funcionários públicos), o direito à habitação sofrerá mais um revés. Se nada for feito, a mera atualização automática das rendas prevista para 2023 poderá chegar aos 6%, o valor mais elevado desde a década de 1990.

Na generalidade dos casos, a atualização das rendas é feita anualmente. Para contratos posteriores a 1990, essa atualização reflete o coeficiente de atualização de renda. Assim, em outubro, é publicado em aviso o valor do coeficiente apurado pelo INE tendo por base a variação do IPC (sem inflação) nos últimos 12 meses (com referência a agosto). Em outubro de 2021, o coeficiente para 2022 foi estabelecido em 0,043%. No entanto, facilmente se compreende que, para 2023, o coeficiente pode superar os 5%.



A confirmarem-se, aumentos de 5% sobre as atuais rendas podem conduzir a uma situação insustentável para muitas famílias para quem as despesas de habitação já são um fator de empobrecimento. O congelamento da atualização das rendas é, assim, uma condição para garantir o direito à habitação num período de extraordinárias dificuldades financeiras para a generalidade da população. Acresce que este travão a mais um aumento dos preços na habitação se constitui também como uma forma de contrariar as pressões inflacionistas.

Esta medida, fundada em princípios de justiça social mas também de racionalidade económica, deve abranger todos os contratos de arrendamento, independentemente da sua natureza, estabelecendo assim um teto máximo para a atualização de rendas em Portugal. Esse teto deve corresponder aos coeficientes vigentes para 2022 que constam do Aviso 17989/2021.

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

Artigo 1.º

Objeto

A presente Lei protege os contratos de arrendamento, limitando o aumento de rendas ao coeficiente de atualização de rendas do ano de 2021.

Artigo 2.º

Limitação ao aumento de rendas

1 - Em 2023 os coeficientes de atualização anual de rendas são fixados nos valores estipulados no Aviso 17989/2021 (1,0043).

2 - Os coeficientes máximos de atualização de rendas fixados nos termos do número anterior aplicam-se a todos os contratos de arrendamento, independentemente da sua natureza, e sem prejuízo de regimes mais favoráveis aplicáveis ao arrendatário.

Artigo 3.º

Norma transitória

Às atualizações de renda efetuadas a partir da entrada em vigor da presente lei aplica-se o limite estabelecido no n. 1 do artigo 2.º

Artigo 4.º

Entrada em vigor

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

Assembleia da República, 21 de julho de 2022.

As Deputadas e os Deputados do Bloco de Esquerda,

Mariana Mortágua; Pedro Filipe Soares; Catarina Martins

Joana Mortágua; José Soeiro