Comprovativo

Iniciativa: Proposta de Lei n.º 110/XVII/2.ª

Número: **113C**

Proponente(s): PCP, Paulo Raimundo, Alfredo Maia, Paula Santos

Data: 2026-10-30 17:38

Apresentada: Comissão

Incide: Articulado

Parecer Submissão : Açores: Não Madeira: Não

Programas e Medidas

NUTS

Itens da Proposta de Lei	Observações

Mapas	Observações

Itens de Diplomas Terceiros	Observações

PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS
Grupo Parlamentar

Proposta de Lei n.º 110/XVII/2ª

Orçamento do Estado para 2027

Proteção da habitação arrendada

Proposta de Aditamento

TÍTULO IX
Disposições complementares, finais e transitórias

Artigo 110.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 1,0224.

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.

Artigo 2.º

Limitação aos despejos por falta de pagamento de rendas

1 - Não é admitido o despejo do arrendatário nos casos em que seja, ainda assim, possível ao arrendatário pagar, pelo menos, dois terços do montante da renda.

2 - Na situação prevista no número anterior, a dívida remanescente é reconhecida como crédito vencido, podendo ser exigido o seu pagamento nos termos legalmente admissíveis.

3 – Nos casos em que, havendo lugar a um processo de despejo por falta de pagamento de rendas, se comprove a inexistência de rendimentos suficientes do arrendatário para assegurar a sua subsistência ou do seu agregado familiar, o procedimento suspende-se, sendo o arrendatário informado dos serviços públicos a que se possa dirigir caso não tenha alternativa de habitação.

4 - 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 e sobre a solução alternativa de habitação que tenha sido encontrada, sem a qual não haverá lugar ao despejo.

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:

«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, 30 de outubro de 2026

Os Deputados,

Paulo Raimundo, Paula Santos, Alfredo Maia

Nota justificativa:

A realidade está a confirmar o que o PCP vem alertando há anos: enquanto se deixar caminho aberto à especulação imobiliária – até apoiando a especulação com benefícios fiscais e desregulação jurídica – os preços na habitação não vão parar de aumentar.

As casas em Portugal são as mais sobrevalorizadas da UE, os preços no ano de 2025 atingiram, mesmo com oferta crescente, os maiores níveis de que há registo estatístico em Portugal, as áreas geográficas onde a construção (portanto, a oferta) mais cresceu foram precisamente onde os preços mais subiram.

No arrendamento, as populações continuam a ser expulsas das suas casas e dos seus bairros, mesmo pagando a renda a horas – simplesmente porque na renovação do contrato (ou em muitas outras situações previstas pela legislação) são confrontadas com aumentos escandalosos das rendas, e ficam sem casa de um momento para o outro.

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

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.