



**Câmara Municipal de Lisboa**

# **Habitação Municipal**

## Contributos para um **Novo Modelo de Gestão**

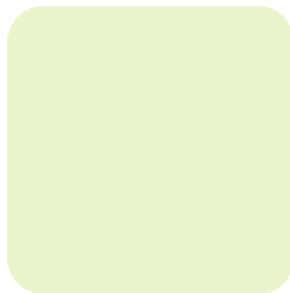
**Enquadramento  
Jurídico-Normativo**

**Problemática  
das Rendas**

**Perspectivas para  
um Modelo de  
Gestão**

**Experiência de  
Outros  
Municípios**

**Janeiro 2008**



### **Grupo de Trabalho:**

**Coordenadora:** *Maria de Lurdes Quaresma*

*Cristina Maria Cabanelas Garcia*

*Fernanda Maria da Conceição Benvindo*

*Isabel Maria Antunes Dias Marques Costa*

*Susana Maria Valente Lopes Contente*

## ÍNDICE

<b>1. INTRODUÇÃO</b>	<b>5</b>
<b>2. METODOLOGIA</b>	<b>7</b>
<b>3. HABITAÇÃO E HABITAÇÃO SOCIAL – CONCEITOS E LEGISLAÇÃO</b>	<b>8</b>
3.1. Breve Caracterização da Situação Actual	9
3.2. Síntese da Evolução do Enquadramento Legal	12
<b>4. GESTÃO DO PARQUE HABITACIONAL MUNICIPAL</b>	<b>21</b>
4.1. Nota Introdutória	22
4.2. Diagnóstico da Situação Actual das Rendas e das Dívidas	24
4.2.1. Análise de Exercício Prático sobre a Actualização de Rendas no Regime em Vigor	32
4.3. Definição da Questão	35
<b>5. GESTÃO DO PARQUE HABITACIONAL MUNICIPAL – QUESTÃO EM ESTUDO</b>	<b>36</b>
5.1. Sinopse Legislativa	37
5.1.1. Instrumentos Normativos	37
5.1.2. Quadro para Análise Comparativa	40
5.2. Resultado do Estudo Jurídico	44
5.2.1. Estudo no Âmbito do Relatório Intercalar	44
5.2.2. Parecer N.º 0320/OUV/DJ/2007	44
5.2.3. Informação N.º 33/GVASB/2007	45
5.2.4. Parecer N.º 350/OUV/DJ/2007	45
5.3. Exercício para Avaliação do Impacto da Aplicação da Renda Apoiada	47
5.3.1. Definição da Amostra	47
5.3.2. Resultados da Aplicação da Renda Apoiada	49
5.3.2.1. Por Escalões de Renda	51
5.3.2.2. Por Tipo de Famílias	52
5.3.2.3. Por Antiguidade do Património	52
5.3.2.4. Por Escalões de Rendimentos das Famílias	53
5.3.2.5. Por Tipologia do Alojamento	54
5.3.2.6. Por Famílias com ou sem Débito de Renda	54
5.3.2.7. Por Rendas com ou sem Coeficientes (art. 15º da Resolução 1/CM/85)	55
5.3.3. Principais Conclusões	56

<b>6. EXPERIÊNCIA RECOLHIDA NOUTROS MUNICÍPIOS (NACIONAIS E ESTRANGEIROS), NO ÂMBITO DA ATRIBUIÇÃO, GESTÃO, DESOCUPAÇÃO E FIXAÇÃO DE RENDAS DE HABITAÇÃO SOCIAL</b>	<b>57</b>
6.1. Definição do Grupo de Municípios e Metodologia Adoptada	58
6.2. Análise da Informação Recolhida	60
6.2.1. A Nível da Atribuição de Fogo	60
6.2.2. A Nível da Gestão de Fogos e Fixação das Rendas	61
6.2.3. Desocupações e Despejos	63
<b>7. PRESSUPOSTOS PARA IMPLEMENTAÇÃO DE UM NOVO MODELO DE GESTÃO</b>	<b>65</b>
7.1. Justificação para a Implementação do Modelo	66
7.2. Minuta do Contrato de Arrendamento	67
7.3. Questões Fundamentais para a Implementação do Novo Modelo de Gestão	72
7.4. Propostas	73
<b>8. CONSIDERAÇÕES FINAIS</b>	<b>74</b>

## ÍNDICE

### *Gráficos e Quadros*

Gráfico n.º 1 – Motivos – Pedidos de Habitação .....	11
Gráfico n.º 2 – Tipo de Habitação – Requerentes de Habitação Municipal .....	11
Quadro n.º 1 – Legislação sobre Atribuição e Gestão de Habitação Social .....	13
Quadro n.º 2 – Valor das Rendas (Setembro 2007) .....	26
Gráfico n.º 3 – Valor das Rendas (Setembro 2007) .....	26
Quadro n.º 3 – Valor das Rendas – Por Escalões .....	27
Quadro n.º 4 – Valor das Rendas – Por Tipologia .....	27
Quadro n.º 5 – Valor das Rendas–Por Bairro–Ordem Decrescente/Renda Média -	28
Quadro n.º 6 – Valor das Rendas – Com e Sem Cálculo de Renda Técnica .....	29
Quadro n.º 7 – Valor das Rendas – Com e Sem Cálculo de Renda Técnica (65,59% do total dos recibos emitidos) .....	29
Quadro n.º 8 – Valor das Dívidas – Valor Acumulado até Setembro de 2007 .....	30
Quadro n.º 9 – Valor das Rendas vs Dívidas (Setembro 2007) – Por Bairro .....	31
Quadro n.º 10 – Exercício relativo a Actualização de Rendas .....	33
Quadro n.º 11 – Quadro para Análise Comparativa .....	40
<b><i>Amostra – Renda Em Vigor</i></b>	
Quadro n.º 12 – Tipo de Renda .....	47
Quadro n.º 13 – Tipo de Famílias .....	48
Quadro n.º 14 – Ano dos Rendimentos .....	48
<b><i>Amostra – Renda Apoiada</i></b>	
Quadro n.º 15 – Renda Apoiada .....	49
Quadro n.º 16 – Impacto da Renda Apoiada .....	50
Quadro n.º 17 – Média da Taxa de Esforço .....	50
Quadro n.º 18 – Por Escalões de Renda .....	51
<b><i>Impacto da Renda Apoiada vs Renda em Vigor</i></b>	
Quadro n.º 19 – Por Tipo de Famílias .....	52
Quadro n.º 20 – Por Antiguidade do Património .....	52
Quadro n.º 21 – Por Escalões de Rendimentos das Famílias .....	53
Quadro n.º 22 – Por Tipologia do Alojamento .....	54
Quadro n.º 23 – Por Famílias com ou sem Débito de Renda .....	54
Quadro n.º 24 – Por Rendas com ou sem Coeficientes (art. 15º da Resolução N.º 1/CM/85) .....	55

## ANEXOS

**Anexo 1** – Despacho N.º 519/P/2007, de 17 de Setembro, publicado no Boletim Municipal n.º 709 de 20 de Setembro, rectificado pelo Despacho N.º 574/P/2007, de 22 de Outubro, publicado no Boletim Municipal n.º 715 de 2 de Novembro

**Anexo 2** – Decreto-Lei N.º 34486, de 6 de Abril de 1945 e Decreto N.º 35.106, 6 de Novembro de 1945

**Anexo 3** – Decreto-Lei N.º 23.465, de 18 de Janeiro de 1934, Decreto-Lei N.º 45133, de 13 de Julho de 1963, Decreto-Lei N.º 507-A/79, de 24 de Dezembro e Despacho N.º 88/P/96, do Exmo. Senhor Vereador Vasco Franco, de 17/04/1996, publicado em *Boletim Municipal*, de 30 de Abril de 1996

**Anexo 4** – Decreto-Lei n.º 163/93, de 7 de Maio, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 271/2003, de 28 de Outubro e Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de Maio

**Anexo 5** – Memorando do DGSPH – *“Implicações da entrada em vigor do Decreto-Lei N.º 280/2007, de 7 de Agosto, publicado no Diário da República I Série N.º 151, na actividade do DGSPH”*

**Anexo 6** – Análise Quantitativa sobre Rendias – Geral e por Bairro;

**Anexo 7** – Análise Quantitativa sobre Dívidas das Rendias – Geral e por Bairro

**Anexo 8** – INF/119/DGSPH/00

**Anexo 9** – Resolução N.º 1/CM/85

**Anexo 10** – Despacho N.º 57/P/86

**Anexo 11** – Proposta N.º 147/85

**Anexo 12** – Estudo Jurídico

**Anexo 13** – Parecer N.º 0320/OUV/DJ/2007

**Anexo 14** – Informação N.º 33/GVASB/CG/2007

**Anexo 15** – Parecer N.º 0350/OUV/DJ/2007

**Anexo 16** – Amostra

**Anexo 17** – Taxa de Esforço por Bairro

**Anexo 18** – Base de Dados

**Anexo 19** – Agenda da Reunião – DOMUS SOCIAL

**Anexo 20** – Resultado da Pesquisa sobre os Municípios – Paris e Londres

**Anexo 21** – Quadro com a Informação Recolhida nos Municípios Nacionais

## 1. Introdução

A apresentação do presente relatório corresponde ao resultado final do trabalho desenvolvido pelo grupo criado nos termos e com os objectivos definidos pela Senhora Vereadora Ana Sara de Brito no Despacho n.º 519/P/2007, de 17 de Setembro, publicado no Boletim Municipal n.º 709 de 20 de Setembro, rectificado pelo Despacho n.º 574/P/2007, de 22 de Outubro, publicado no Boletim Municipal n.º 715 de 2 de Novembro (ver **Anexo 1**).

Deste relatório importa salientar o percurso da análise desenvolvida, na sequência do que já apresentámos no **Relatório Intercalar**,

- ✓ Evolução legislativa e normativa em termos do enquadramento da atribuição e demais actos de gestão dos fogos do parque habitacional do Município de Lisboa
- ✓ A pesquisa sobre as práticas gestionárias neste âmbito, em curso em diferentes municípios da Área Metropolitana de Lisboa, bem como na Câmara Municipal do Porto
- ✓ A análise sobre a problemática das rendas nos bairros municipais
- ✓ A identificação de questões relativas à aplicação de novo enquadramento jurídico, nomeadamente dos seus efeitos “retroactivos” ou não, período transitório (se sim), e ainda implicações da aplicação do regime de renda apoiada, nos termos da legislação em vigor,

**a qual deu lugar, nesta fase, a um maior investimento nas seguintes questões:**

- ✓ Contextualização da problemática da Habitação Social no âmbito da evolução socio-política e socio-económica, no caso português;
- ✓ Procura da segura assumpção jurídica da relação inequívoca entre a legislação em vigor, que obriga o Município, e a implementação do contrato de arrendamento a todas as situações de ocupação titulada, conferidas ao abrigo da normas legais, relativas a cedências de habitação pela edilidade;
- ✓ Elaboração de uma proposta de Contrato de Arrendamento em regime de Renda Apoiada;
- ✓ Análise do impacto da aplicação do regime de Renda Apoiada, tendo por base uma amostra das famílias residentes no parque habitacional municipal;
- ✓ Pesquisa bibliográfica sobre experiências de outros países;

- ✓ Identificação das áreas e pontos-chave para a construção de um novo modelo de gestão social do parque habitacional municipal;
- ✓ Elaboração de propostas para a implementação desse Novo Modelo.

Assim sendo, devemos afirmar que o trabalho, agora apresentado, é baseado numa reflexão conceptual sobre a natureza da relação jurídica que sustenta a assumpção do sentido do direito à Habitação consignado na Constituição Portuguesa, e perante a qual o Município é agente determinante na área das suas atribuições. Reflexão sustentada, ainda, na análise da filosofia subjacente à legislação em matéria de gestão do parque habitacional da Administração Central e Local, da qual se pode inferir a tendência para o restabelecimento da relação de paridade entre o locatário das entidades públicas e a entidade gestora que o representa.

A pesquisa sobre as práticas instituídas noutros municípios nestas matérias revela que as mesmas não são inequívocas. A tendência para a implementação do contrato de arrendamento nem sempre é acompanhada de regulamentos de gestão consequentes com a filosofia da promoção da “paridade”.

Podemos admitir que razões históricas, culturais e políticas estarão associadas a algumas práticas de índole assistencialista, as quais não serão alheias à persistência das desigualdades sociais que atravessam a sociedade portuguesa. A situação de forte precariedade social e económica das famílias titulares de fogos municipais (veja-se a forte percentagem de famílias com recibos em débito) e das que hoje constituem a maior parte da procura de habitação social municipal, é disso reveladora.

Por outro lado, tal com salientámos no Relatório Intercalar, são também evidentes os défices e as lacunas dos sistemas de gestão, como resulta do facto de não estar disponível a informação actualizada das famílias e respectivos rendimentos. Situação que obriga a especiais cautelas e acções preliminares à implementação de um novo modelo de gestão mais transparente, justo e equitativo, no respeito pela cidadania, ancorado num projecto de desenvolvimento social e económico.

Neste contexto, as propostas que apresentamos têm como pressupostos essenciais a identificação das mudanças a operar, a identificação das questões prévias a acautelar e as metodologias a prosseguir num processo de implementação gradual, planeada e monitorizada.

## 2. Metodologia

A metodologia prosseguida para a elaboração do presente trabalho reportou-se essencialmente a:

- ✓ Pesquisa bibliográfica e documental relativa à evolução conceptual e legislativa no âmbito da Habitação Social;
- ✓ Análise comparativa dos regimes jurídicos subjacentes;
- ✓ Confrontação dos resultados do estudo jurídico com Parecer qualificado do Departamento Jurídico da Câmara Municipal de Lisboa;
- ✓ Pesquisa bibliográfica e documental em matéria de Habitação Social em duas capitais europeias;
- ✓ Recolha de informação sobre práticas de gestão nos municípios com “histórico” de habitação social;
- ✓ Tratamento estatístico da informação da base de dados da GEBALIS, para análise da situação relativa às rendas;
- ✓ Construção de uma base de dados em Excel, relativa à amostra definida;
- ✓ Exercício de aplicação do regime de renda apoiada à amostra constituída por agregados residentes em Bairros Municipais;
- ✓ Elaboração de síntese integradora das diferentes componentes do trabalho, para formulação de proposta com os contributos para um Novo Modelo de Gestão Social de Habitação Municipal.



### **3. HABITAÇÃO E HABITAÇÃO SOCIAL CONCEITOS E LEGISLAÇÃO**

### 3.1. Breve Caracterização da Situação Actual <sup>1</sup>

Em Portugal, como noutros países europeus, as políticas de habitação, foram sendo implementadas e foram evoluindo em função de transformações económicas, sociais e políticas. A pressão das mudanças demográficas e dos processos de urbanização constituem hoje um novo desafio.

No caso português, o direito à Habitação, como um direito fundamental, somente na Constituição Portuguesa de 1976, no seu artigo 65º, aparece consagrado.

Com efeito, aparece consagrado como um direito de natureza social, o acesso a “uma Habitação adequada, em condições de higiene e de conforto, que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar”, extensivo a todos os cidadãos e suas famílias.

Assegurar esse direito compete essencialmente ao Estado em colaboração com as autarquias locais, programando e promovendo a oferta de produção de Habitação.

Como sabemos, a garantia deste direito apresenta ainda sérios défices e lacunas. A oferta do sector privado, público e cooperativo não tem sido suficiente e adequada à garantia do acesso à habitação a um número significativo de famílias. Para estas, a intervenção pública é essencial à não exclusão do direito de acesso à Habitação, nomeadamente pela oferta de “habitação social”.

Em Portugal residem pouco mais de 10 milhões de habitantes (10.360.000 de acordo com o CENSUS 2001), o que corresponde a 3.650.000 famílias. O número de alojamentos que constituem o parque habitacional é de 5.050.000 habitações.

O número de famílias que ocupam habitações em regime de propriedade é de 73,4% e em regime de arrendamento é de 26,5%. Neste último regime o arrendamento privado é de 20,8% e o **arrendamento público** é de apenas 5,7%

A análise dos dados sobre a procura de habitação, disponíveis nos serviços, revela que as famílias com maiores dificuldades no acesso a uma habitação são: as famílias em situação de pobreza, as famílias monoparentais e as famílias constituídas por casais jovens ou por idosos com baixos rendimentos.

Cada vez mais se constata a existência de novas formas de procura e de novas necessidades, face ao mercado habitacional, decorrente das transformações da sociedade portuguesa, podendo identificar-se transformações sócio – demográficas

---

<sup>1</sup> Para esta caracterização foram utilizados elementos do Plano Estratégico de Habitação – 2007/2013 Documento I – Diagnóstico, produzido pelo IHRU/CET/IRIC – Univ. Porto/ A. Mateus & Associados e Dados do DGSPH/DMH/CML sobre a caracterização da procura de habitação na cidade de Lisboa.

(envelhecimento crescente da população, diversificação do tipo de famílias), novas dinâmicas ligadas aos fenómenos migratórios, persistência e ou agravamento da taxa de desemprego e dos índices de pobreza, (18% da população residente em Portugal vive em risco de pobreza, segundo o Inquérito às Condições de Vida e de Rendimento relativo a 2006, do INE).

Os estudos analíticos e prospectivos da procura e da necessidade habitacional, na sociedade portuguesa, deve pois ter conta os fenómenos de precariedade social e económica, em especial de emprego com a instabilidade de rendimentos que daí advém, rendimento disponível e endividamento crescente das famílias, nomeadamente com a aquisição de habitação.

O encargo mensal que as famílias suportam em situação de arrendamento é de 9,3% do seu rendimento, enquanto o encargo para as famílias em regime de propriedade é de 32,3%.

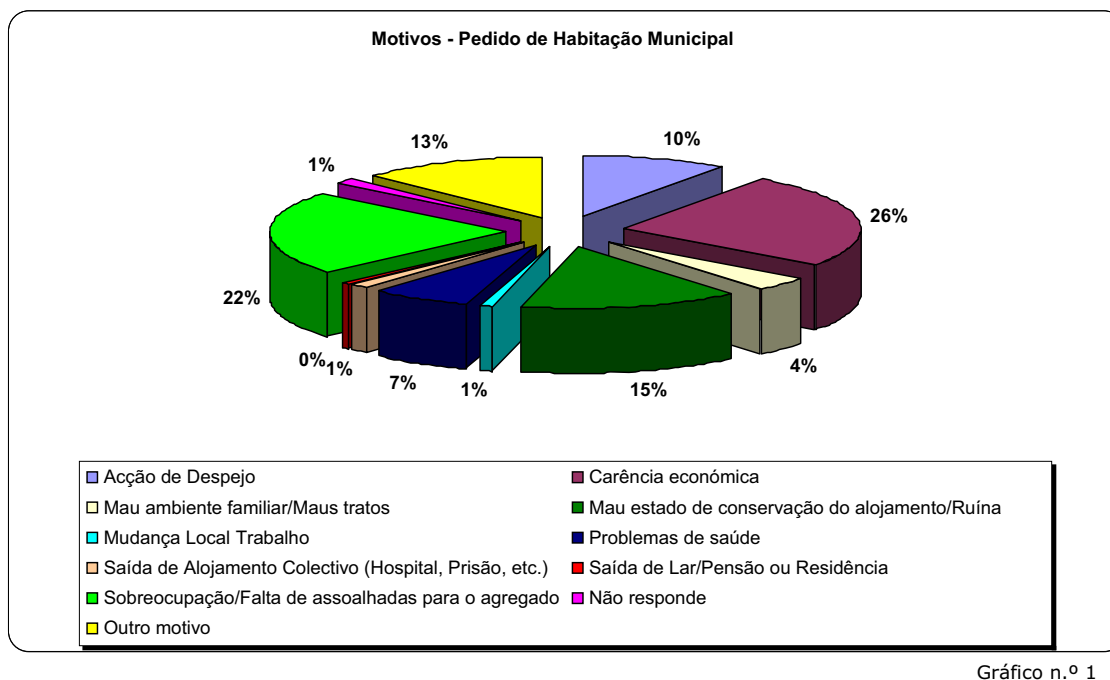
No entanto, a relação entre os rendimentos das famílias e os custos da habitação no mercado privado tem-se revelado desadequado para um número significativo de famílias com baixos rendimentos.

Por outro lado, a oferta caracteriza-se por ser assegurada, essencialmente, pelo sector privado, assegurando o Estado e as Cooperativas de Habitação apenas uma percentagem reduzida, de aproximadamente 2% do volume total de habitação.

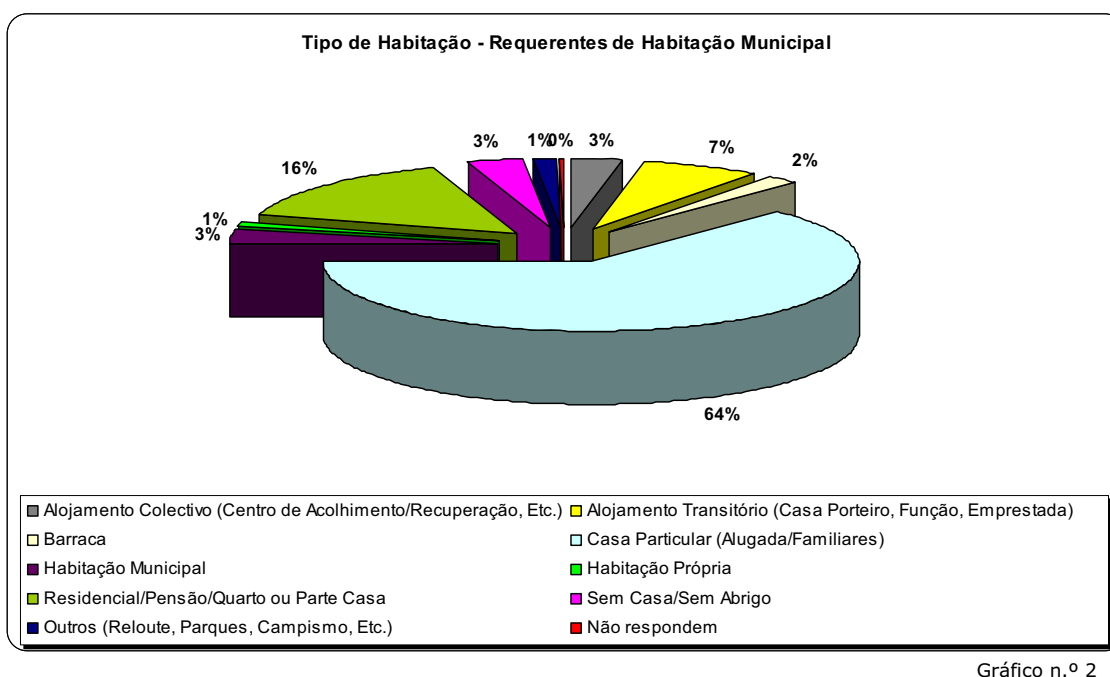
Em Lisboa o número de famílias que nos anos de 2001 a 2007 solicitaram uma habitação junto do Município totalizou 10.429 pedidos. Não se pode considerar que este indicador caracterize a totalidade de procura de habitação na nossa cidade, já que outras entidades – Cooperativas, Santa Casa da Misericórdia de Lisboa, IHRU – também intervêm de forma directa ou indirecta, não se esgotando a análise da procura nestes dados.

Os dados a seguir apresentados referem-se a uma amostragem de cerca de 30%, ou seja, 3.304 requerimentos recepcionados no período supra referido.

Através do Gráfico n.º 1, verifica-se que a carência económica (26%), a sobreocupação (22%) e o mau estado de conservação dos alojamentos particulares (15%), são os motivos principais, alegados pelos requerentes de habitação municipal.



Pelo Gráfico n.º 2, conclui-se que estes munícipes residem, maioritariamente, em Casas Particulares (Alugada/Familiares) (64%), Residencial/Pensão/Quarto ou Parte de casa (16%), e em Alojamento Transitório (Casa de Porteiro, Função ou emprestada) (7%).



### 3.2. Síntese da Evolução do Enquadramento Legal

Se o acesso à Habitação como um **direito fundamental de natureza social**, foi consagrado pela primeira vez na Constituição Portuguesa de 1976 – em que se determinava como um dever do Estado e das Autarquias a promoção da construção de habitações sociais - na prática verifica-se que a promoção pública de habitação sofreu fortes flutuações, estando longe de se assegurar esse direito a todos os que procuram uma habitação.

No quadro seguinte procura-se sistematizar a legislação relativa à Habitação Social, numa perspectiva evolutiva, ao longo de vários períodos que remontam ao século passado, visando estabelecer a conexão entre a política habitacional de cada momento e o sentido da produção legislativa que lhe serve de suporte.

A sistematização deste quadro foi facilitada pela consulta do documento produzido em 2007 sobre “ Critérios de Atribuição e Gestão de Habitação Municipal” da autoria de Hugo Nunes, ponto B2 – “Quadro Normativo Superior, Coordenadas Legais e Regulamentares”.

Poder-se-á afirmar que a regulamentação de critérios em matéria de atribuição de habitação tem estado associada à regulamentação dos próprios programas de construção. Por outro lado, em matéria de Gestão, a regulamentação existente esteve sobretudo direccionada para a definição das regras aplicáveis às rendas ou taxas de ocupação dos fogos de habitação social.

# **QUADRO N.º 1 – LEGISLAÇÃO SOBRE ATRIBUIÇÃO E GESTÃO DE HABITAÇÃO SOCIAL**

**PERÍODO 1933 a 1976**

LEGISLAÇÃO	DESIGNAÇÃO / ÂMBITO	DESTINATÁRIOS	CRITÉRIOS E CONCEITOS FUNDAMENTAIS SUBJACENTES
<b>Dec-Lei n.º 23052 de 23 de Setembro de 1933 <sup>2</sup></b>	<p align="center"><b>Regime Casas Económicas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Atribuição em <u>regime de propriedade resolúvel</u> a amortizar em 20 anos.</li> <li>- 2 categorias de casas, em função do salário do morador adquirente.</li> <li>- Dentro de cada classe existem 3 modelos tipológicos: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 para casal sem filhos</li> <li>- 1 para casal com filhos pouco numerosos de 1 sexo</li> <li>- 1 para casal com filhos de sexo diferente ou filhos numerosos de um sexo</li> </ul> </li> <li>- Modelo-tipo: moradia com quintal</li> </ul>	<p>2 Categorias de Candidatos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Chefes de Família, empregados, operários ou outros assalariados, membros dos <u>sindicatos nacionais ou funcionários públicos, civis, militares e operários dos quadros permanentes do Estado e das Câmaras Municipais.</u></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Restrições múltiplas no acesso à propriedade a outros grupos populacionais e profissionais.</li> <li>- Os destinatários "seriam obrigados a constituir, com a casa que ocupem um casal de família."</li> <li>- Diferenciação de categorias e de tipologias do alojamento, em função do rendimento económico e do tipo de família.</li> <li>- Limite de idade: mais de 21 anos e menos de 40 (vedando o acesso a outros escalões etários).</li> <li>- Valorização do conceito de família em idade fértil e activa.</li> <li>- Valorização e preferenciação de qualidades morais e cívicas dos candidatos.</li> <li>- Restrição a outros grupos populacionais e profissionais, para além dos funcionários públicos e dos sindicatos.</li> </ul>
<b>Dec-Lei n.º 34486 de 6 de Abril de 1945</b>	<p align="center"><b>Regime de Casas para Famílias Pobres</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Atribuição a título precário, mediante licença sob a forma de Alvará.</li> <li>- Este programa não visava o acesso à propriedade, sendo fixada uma renda.</li> </ul>		<p align="center"><b>Atribuição</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Carácter transitório da ocupação até que as famílias pudessem usufruir de Casas Económicas.</li> <li>- Os destinatários eram oriundos de franjas da população que o regime de Casas Económicas excluía do acesso à aquisição, quer em termos de origem socio-económica, quer em termos profissionais, quer pelo limite de idade.</li> <li>- Preferência pelas famílias abrangidas por projectos de urbanização e outros de interesse público.</li> <li>- Valorização e preferenciação do comportamento moral dos candidatos e do grau de necessidade dos mesmos.</li> </ul>

<sup>2</sup> Existem vários Decretos-Lei publicados, nos anos seguintes, que actualizam e alteram alguns aspectos deste Dec-Lei, essencialmente no que se refere às categorias das casas e às condições de acesso ao Programa.

**PERÍODO 1933 a 1976**

LEGISLAÇÃO	DESIGNAÇÃO / ÂMBITO	DESTINATÁRIOS	CRITÉRIOS E CONCEITOS FUNDAMENTAIS SUBJACENTES
<b>Decreto n.º 35106 de 6 de Novembro de 1945</b>	<b>Regulamentação do Dec-Lei n.º 34486</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Famílias residentes em bairros clandestinos abrangidos por demolições impostas por obras de urbanização.</li> <li>- Famílias pobres ou indigentes</li> </ul>	<p><b>Gestão</b></p> <p>Neste Decreto são definidas as regras das seguintes matérias:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Actualização de Agregados, nomeadamente a transmissão da ocupação por morte ou ausência do titular.</li> <li>- Possibilidade de realização de algumas obras, pelos ocupantes, mediante autorização da entidade administrativa, proibindo expressamente aquelas que modifiquem as condições de utilização das casas.</li> <li>- Proibição da prática de hospedagem, de qualquer elemento alheio ao agregado autorizado.</li> <li>- Define também os fundamentos em matéria de desocupação do fogo, com particular detalhe, destacando-se os seguintes: <ul style="list-style-type: none"> <li>Não pagamento das taxas de ocupação;</li> <li>Existência de alternativa habitacional;</li> <li>Comportamentos contrários aos bons costumes;</li> <li>Falta de conservação da habitação;</li> <li>Condutas que ponham em risco a segurança e salubridade do prédio;</li> <li>Recusa em facultar a entrada na casa, de um representante da entidade proprietária.</li> </ul> </li> </ul>

### PERÍODO 1933 a 1976

LEGISLAÇÃO	DESIGNAÇÃO / ÂMBITO	DESTINATÁRIOS	CRITÉRIOS E CONCEITOS FUNDAMENTAIS SUBJACENTES
<b>Lei nº 2007 de 7 de Maio de 1945 <sup>3</sup></b>	<b>Casas de Renda Económica</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Edificadas por sociedades, cooperativas anónimas, especialmente constituídas para este fim, por organismos corporativos, instituições de previdência social, empresas concessionárias de serviços públicos, empresas industriais e outras entidades idóneas de direito privado.</li> <li>- Para arrendamento, venda a pronto ou a prestações.</li> <li>- Renda - Base mensal variável consoante a classe de habitação</li> <li>- 2 Classes de habitação: Moradia e Prédio</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sócios, empregados ou assalariados das entidades referidas; ou indivíduos inscritos nas instituições de previdência social.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Exigência de ligação funcional, associativa ou laboral do candidato, ao organismo promotor.</li> <li>- Fixação de critérios económicos de acesso; como limite máximo os rendimentos superiores a 6 vezes a respectiva renda, podendo manter-se na casa enquanto o rendimento total não exceder 20% daquele limite.</li> <li>- Verificação anual desse rendimento e desocupação em caso de ultrapassagem desse limite.</li> </ul>
<b>Dec-Lei nº 36212 de 7 de Maio de 1947 <sup>4</sup></b>	<b>Casas de Renda Limitada</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fixação prévia da renda máxima a cobrar.</li> <li>- Celebração de contrato escrito, renovável, nos termos da lei geral do arrendamento.</li> <li>- Prazo do programa - 10 anos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Não havia nenhum grupo alvo destinatário, nem se impunha nenhum critério de atribuição. (Visava-se corrigir o funcionamento do mercado de arrendamento).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Esta modalidade surgiu decorrente de especulação imobiliária e os seus efeitos no aumento do valor das rendas no mercado livre e no agravamento do custo das casas das modalidades especiais (Casas Económicas, Renda Económica).</li> <li>- Concessão de incentivos à indústria da construção civil, para edificação desta modalidade de habitação.</li> </ul>

<sup>3</sup> Publicação posterior de outra Legislação, que introduz pequenas alterações ou extensões deste Dec-Lei, nomeadamente alargamento do Programa às Caixas de Previdência e Casas do Povo.

<sup>4</sup> Deve referir-se ainda: a Publicação do Dec-Lei n.º 41532 de 18 de Fevereiro de 1958, que prorroga o prazo do Programa, por mais 10 anos e estabelece regras de alienação para estas casas e a Publicação do Dec-Lei n.º 608/73, que fixa "prazos para ónus de alienação para 30 anos, e atribui competências nesta área ao Fundo de Fomento de Habitação e às Câmaras Municipais, na criação de bolsas de habitação e na forma de atribuição de casas, através de concursos.



## PERÍODO 1976 a 1985

LEGISLAÇÃO	DESIGNAÇÃO / ÂMBITO	DESTINATÁRIOS	CRITÉRIOS E CONCEITOS FUNDAMENTAIS SUBJACENTES
<b>Dec-Lei n.º 797/76 de 6 de Novembro</b>	<p><b>Conversão das Bolsas de Habitação em Serviços Municipais de Habitação</b></p> <p>Generalização do princípio de todos os tipos de habitação social construídos pelo Estado, ou com a sua intervenção, a <u>um regime único de atribuição</u>, independentemente da entidade proprietária e do regime legal de aquisição, utilização e disposição dos fogos pelos beneficiários.</p>		<p>- A relevância deste Dec-Lei assenta nos objectivos que visar atingir, ou seja, a criação de serviços de âmbito local, com atribuições principais, no domínio da atribuição e gestão de habitação social e as principais linhas orientadoras do regime de atribuição das habitações sociais: concurso e requisitos de acesso à habitação social; admissão de excepção ao regime de atribuição por concurso.</p>
<b>Decreto Regulamentar n.º 50/77 de 11 de Agosto</b>	<p>Define e concretiza os princípios desenvolvidos no Dec-Lei n.º 797/76, estabelecendo as regras dos concursos por sorteio e respectiva classificação, bem como os requisitos legais de acesso a uma habitação social.</p>	<p>- Cidadãos maiores ou emancipados, auferindo rendimentos dentro dos limites máximos, definidos no Decreto Regulamentar, que residam em alojamentos que verifiquem determinadas condições de habitabilidade e de localização.</p>	<p><b>Atribuição</b></p> <p>- Estabelecimento de regras claras, no âmbito dos concursos para atribuição de habitação social.</p> <p>- A classificação e apuramento dos concorrentes resulta da aplicação de pontuação e coeficientes, constantes do Decreto Regulamentar, podendo as Câmaras Municipais, antes da abertura do concurso, fixar coeficientes específicos.</p> <p><b>Gestão</b></p> <p>- Estabelece as regras relativas à recusa ou desistência pelo munícipe do fogo proposto pelos serviços, determinando a sua exclusão, podendo transpor-se esta regra do domínio da atribuição para o da gestão do parque habitacional.</p>
<b>Portaria n.º 288/83 de 17 de Março</b>	<p>O âmbito desta portaria é específico à aplicação e fixação das rendas</p>		<p><b>Gestão</b></p> <p>Fixa as regras de prestação pessoal de renda, relativa à atribuição de um fogo de habitação social, nomeadamente aquelas em que se aplica a renda social (calculada em função de uma taxa de esforço) e a renda técnica.</p> <p>- Faz referência à necessidade de transferência, por motivo de subocupação, adequando a tipologia da casa ao agregado residente. Mantendo-se a situação, cobrar-se-ia a renda técnica, desde que na localidade se verificasse a disponibilidade de um fogo adequado à dimensão do agregado.</p>

# PERÍODO 1985 a 2004

LEGISLAÇÃO	DESIGNAÇÃO / ÂMBITO	DESTINATÁRIOS	CRITÉRIOS E CONCEITOS FUNDAMENTAIS SUBJACENTES
<b>Dec-Lei n.º 366/85 de 11 de Setembro e Dec-Lei n.º 266/87 de 6 de Junho</b>	<b>Programa PIMP – Plano de Intervenção a Médio Prazo</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prevê o desenvolvimento de programas de habitação social para arrendamento, através da construção de 9.698 fogos no caso do Município de Lisboa.</li> <li>- Define as linhas que estabelecem, em regime de colaboração, a actuação do Município e do Estado na promoção de habitação social para famílias carenciadas residentes em barracas.</li> <li>- Foi o primeiro dos Programas do Município de Lisboa, que visava de forma planeada e sustentada, a erradicação das cerca de 20.000 barracas existentes na cidade.</li> </ul>	População residente em barracas.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- O Programa surge no âmbito de um quadro de investimentos sujeitos ao regime de coordenação e cooperação, entre Estado e Autarquias, definindo as linhas de colaboração em matéria de investimento e promoção de habitação social.</li> <li>- Comparticipação a fundo perdido em 50% pelo IGAPHE.</li> <li>- Recurso ao financiamento do INH para os restantes 50%.</li> <li>- A promoção de habitação social para erradicação de barracas, através do realojamento das famílias, é feita mediante um planeamento a médio prazo e baseada no levantamento prévio e exaustivo das situações existentes de real carência habitacional.</li> </ul>
<b>Dec-Lei n.º 163/93 de 7 de Maio <sup>5</sup></b>	<b>Programa PER – Programa Especial de Realojamento</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- O critério de atribuição radica na residência em barracas, associando para este fim, a noção de realojamento.</li> <li>- Abandona-se definitivamente a atribuição de habitação social por concurso, prevista no Dec-Lei nº 50/77.</li> </ul>	Famílias residentes em barracas, fundamentalmente localizadas nas áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto. <ul style="list-style-type: none"> <li>- No caso da cidade de Lisboa abrangeu as famílias residentes em barracas que não foram recenseadas pelo PIMP.</li> <li>- O número de fogos previstos construir foi de 11.129.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- O PER surge na sequência do Programa Nacional de Luta contra a Pobreza.</li> <li>- É concebido como um programa acelerado de realojamento, subordinado a “uma determinação profunda para a extinção de situações sociais de degradação habitacional”, (...) “mediante o realojamento em habitações condignas das famílias residentes em barracas”.</li> <li>- Obrigatoriedade do recenseamento original das famílias e dos alojamentos (barracas), pelos Municípios.</li> <li>- Celebração de um acordo de Adesão entre os Municípios e a Administração Central.</li> <li>- A concretização do PER tem ainda como pressuposto obrigatório, a demolição das barracas, cumprindo-se assim, um dos objectivos principais do programa: erradicação das barracas.</li> </ul>
<b>Dec-Lei nº 166/93 de 7 de Maio</b>	Dado que o presente diploma é objecto de análise mais detalhada noutros pontos do relatório, não iremos fazer aqui a sua análise pormenorizada.		<b>Gestão</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Institui o regime de Renda Apoiada, e pretende unificar o regime dos alojamentos afectos à habitação social.</li> </ul>

<sup>5</sup> O Dec-Lei 93/95 de 9 de Maio, a Lei n.º 34/96 de 29 de Agosto e o Dec-Lei 1/01 de 4 de Janeiro vieram introduzir algumas pequenas alterações ao Dec-Lei 163/93.

# PERÍODO 1985 a 2004

LEGISLAÇÃO	DESIGNAÇÃO / ÂMBITO	DESTINATÁRIOS	CRITÉRIOS E CONCEITOS FUNDAMENTAIS SUBJACENTES
Dec-Lei n.º 79/96 de 20 de Junho	<p><b>Programa PER – Famílias</b></p> <p>- Aquisição de fogo em alternativa ao realojamento, por iniciativa do agregado a realojar, com participações do Estado, 40% a fundo perdido, do Município; 20% a fundo perdido (eventualmente) e 40% a suportar pelo próprio, através de empréstimo ou poupança.</p>	Famílias recenseadas no Programa PER, que pretendam adquirir habitações por meios próprios, com participação da Administração Central e dos Municípios.	<p>- Aquisição de casa por parte das famílias, cujos rendimentos lhes permitam adquirir um fogo e suportar o empréstimo, referente à parte não participado.(Acrece, portanto, um critério económico aos critérios já referidos no Programa PER).</p> <p>- Incentivar as famílias a escolher a sua própria habitação, o local e o fogo mais adequado ao seu realojamento.</p> <p>- Os Municípios, poderiam ainda atribuir uma participação a fundo perdido, como parte do financiamento para a aquisição do fogo, aos agregados que aderiram ao PER – Famílias.</p>
Dec-Lei nº 271/2003 de 28 de Outubro	<p><b>Versão em vigor do PER – Programa Especial de Realojamento</b></p>	As famílias residentes em barracas, que cumpram os requisitos estipulados no presente diploma, sob pena de não poderem usufruir de habitação social.	<p><b>Atribuição</b></p> <p>- Introduz inovações no sentido de incentivar a reabilitação em detrimento da aquisição ou construção de fogos novos, potenciando um aproveitamento adequado do património existente (municipal ou privado).</p> <p>- Amplia o esquema de financiamento a equipamentos públicos.</p> <p><b>Gestão</b></p> <p>- Determina, de forma inequívoca, que a atribuição de casa se destina a residência permanente.</p> <p>- Determina que a posse de habitação própria, no Concelho onde a família está recenseada, em Concelho limítrofe ou mesmo a nível nacional, conduz à exclusão do programa.</p> <p>- Estabelece a sua eficácia retroactiva às relações jurídicas, já constituídas no caso de fogos construídos ou adquiridos com o apoio financeiro do Estado.</p>

### PERÍODO 2004 até ao presente

LEGISLAÇÃO	DESIGNAÇÃO / ÂMBITO	DESTINATÁRIOS	CRITÉRIOS E CONCEITOS FUNDAMENTAIS SUBJACENTES
Dec-Lei n.º 135/2004 de 3 de Junho	<p><b>Programa PROHABITA</b></p> <p>- Desloca-se a tónica da simples construção, para a reabilitação urbana; alarga-se o âmbito das situações sociais contempladas em contraponto com o PER.</p>	<p>Agregados familiares em situação <u>grave de carência habitacional</u>: falta de condições de habitabilidade, graves deficiências de solidez, segurança ou salubridade, exiguidade da área habitável ou necessidade urgente de alojamento no âmbito das operações municipais de reabilitação urbana.</p>	<p>- Altera-se o pressuposto fundamental dos últimos Programas do período anterior: entende-se que está assegurada a resolução de falta de habitação, para aqueles que não dispunham de uma, estende-se o programa àqueles que residem num alojamento que necessite de melhoria das condições de habitabilidade.</p> <p>- O âmbito das intervenções deixa de ter um nível macro (grandes operações de realojamento previstas no PER) passando a caracterizar-se por uma intervenção mais pontual e de menor escala, essencialmente virada para a reabilitação.</p> <p>- Nas condições de acesso ao Programa, devem referir-se os critérios económicos, ou seja, a elegibilidade das famílias a incluir no Programa (cumulativamente com o critérios da grave carência habitacional), quer a nível de rendimentos, quer de indisponibilidade de alternativa habitacional.</p>
Dec-Lei n.º 54/2007 de 12 de Março	<p>- Alteração do Programa PROHABITA.</p> <p>- Prevê o alargamento do âmbito do Programa a Associações de Municípios.</p>	<p>Agregados familiares em situação grave de carência habitacional: falta de condições de habitabilidade, graves deficiências de solidez, segurança ou salubridade, exiguidade da área habitável ou necessidade urgente de alojamento no âmbito das operações municipais de reabilitação urbana. <u>E situações excepcionais de habitações destruídas por catástrofes e/ou desastres naturais.</u></p>	<p>- Reabilitação de Bairros Sociais em regime de propriedade horizontal em estado de degradação.</p> <p>- Apoio à criação de equipamentos em bairros sociais, face à inexistência e/ou insuficiência de equipamentos urbanos de utilização colectiva.</p>

Em síntese, importa salientar que no Município de Lisboa continua a vigorar o Decreto n.º 35.106 de 1945 que tutela a Atribuição e Gestão da habitação social, suportando o vínculo jurídico da Atribuição de Fogo e os fundamentos que estão na base dos despejos administrativos.

Este Decreto pressupõe uma relação de controlo dos agregados, constante e actualizado, permitindo à entidade gestora a aplicação de procedimentos de actualização e sancionatórios, em que o despejo assume a decisão mais grave.

O Município de Lisboa tem um “histórico” ímpar em matéria de habitação social, sendo aquele que, a nível nacional, é detentor do maior património habitacional, (mais de 25.000 fogos).

Para além disso, remonta a meados do século passado a sua intervenção em matéria de realojamento de famílias carenciadas e de construção de bairros sociais, mantendo ao longo de mais de seis décadas uma experiência marcante neste domínio.

Impõe-se assim – face a um património tão vasto e diversificado, por um lado, e face aos imperativos legais actuais, por outro – fazer a análise do enquadramento desta questão, que será desenvolvida nos pontos seguintes.

## **4. GESTÃO DO PARQUE HABITACIONAL MUNICIPAL**

#### 4.1. Nota Introdutória

No que respeita ao enquadramento jurídico da atribuição e demais actos de gestão dos fogos do parque habitacional municipal, importa a título de nota introdutória espelhar os elementos essenciais caracterizadores do regime vigente no Município de Lisboa, a saber:

##### a) Atribuição de Habitação Social

No âmbito da gestão social do parque habitacional do Município de Lisboa, tem sido entendido pelos diversos executivos, em mandatos anteriores, que a atribuição de habitação social seja “concedida a título precário”, nos termos do Decreto-Lei n.º 34.486, de 6 de Abril de 1945<sup>6</sup> e do Decreto n.º 35.106, 6 de Novembro de 1945<sup>7</sup>, cujas cópias ora se anexam (**Anexo 2**).

##### b) Desalojamento

Tem sido, igualmente, aplicado nos procedimentos administrativos como fundamentação de direito para o **desalojamento**<sup>8</sup> desses ocupantes, os seguintes dispositivos legais, que se passam a citar<sup>9</sup>:

- i. Artigo 12º do Decreto n.º 35.106, 6 de Novembro de 1945;
- ii. Decreto-Lei n.º 23.465, de 18 de Janeiro de 1934<sup>10</sup>;
- iii. Decreto-Lei n.º 45133, de 13 de Julho de 1963<sup>11</sup>;
- iv. Decreto-Lei n.º 507-A/79, de 24 de Dezembro;
- v. Despacho n.º 88/P/96, do Exmo. Senhor Vereador Vasco Franco, de 17/04/1996, publicado em *Boletim Municipal*, de 30 de Abril de 1996.

Com a entrada em vigor<sup>12</sup> do Decreto – Lei n.º 280/2007, de 7 de Agosto<sup>13</sup>, **foram revogados**, nos termos do seu artigo 128º, os **seguintes diplomas**:

- i. Decreto-Lei n.º 23.465, de 18 de Janeiro de 1934;
- ii. Decreto-Lei n.º 45.133, de 13 de Julho de 1963;
- iii. Decreto-Lei n.º 507-A/79, de 24 de Dezembro.

<sup>6</sup> Este diploma será objecto de reflexão em sede de um Parecer.

<sup>7</sup> *Idem*.

<sup>8</sup> Este conceito está plasmado no corpo do artigo 12º do Decreto n.º 35.106, de 6 de Novembro de 1945. Não obstante, outros normativos legais (Decreto-Lei n.º 23.465, de 18 de Janeiro de 1934, Decreto-Lei n.º 45.133, de 13 de Julho de 1963 e Decreto-Lei n.º 507-A/79, de 24 de Dezembro) adoptarem o termo **despejo**. Aliás, em sede de Despacho n.º 88/P/96, publicado em *Boletim Municipal*, de 30 de Abril de 1996, adoptou-se o conceito de desocupação.

<sup>9</sup> Juntam-se cópias dos instrumentos legais ora mencionados (**Anexo 3**).

<sup>10</sup> Este diploma foi revogado recentemente pela alínea b) pelo artigo 128º, sob epígrafe “*Norma revogatória*” do Decreto – Lei n.º 280/2007, de 7 de Agosto.

<sup>11</sup> Este diploma foi, igualmente, revogado, mas pela alínea i) artigo 128º do Decreto – Lei n.º 280/2007, de 7 de Agosto.

<sup>12</sup> **30 dias** após a data da sua publicação, nos termos do seu artigo 129º.

<sup>13</sup> Este diploma será afluído mais adiante.

### c) **Fixação de Rendas**

Tem sido aplicado pelo Município de Lisboa, em matéria de fixação de rendas a cobrar pela cedência dos fogos municipais, os conceitos de *renda social* e *renda técnica* plasmados na Resolução n.º 1/CM/85<sup>14</sup>, publicada no *Diário Municipal* n.º 14.580, de 25 de Fevereiro de 1985. O regime consagrado pela Resolução n.º 1/CM/85, tendo vindo a ser objecto de diversas alterações, através de deliberações ou decisões, a citar:

- i. Proposta N.º 147/85, publicada em *Diário Municipal* de 10 de Julho;
- ii. Despacho N.º 159/P/85, publicado em *Diário Municipal* de 22 de Novembro;
- iii. Despacho N.º 57/P/86, publicado em *Diário Municipal* de 14 de Fevereiro;
- iv. Despacho N.º 136/P/87, publicado em *Diário Municipal* de 29 de Maio;
- v. Despacho N.º 160/P/ 87, publicado em *Diário Municipal* de 24 de Junho;
- vi. Despacho N.º 132/P/89, publicado em *Diário Municipal* de 30 de Junho;
- vii. Despacho do Vereador Vasco Franco, de 27 de Novembro de 1992;
- viii. Despacho N.º 221/P/92, publicado em *Diário Municipal* de 29 de Dezembro;
- ix. Proposta nº 742/92, publicada *Diário Municipal* de 2 de Fevereiro de 1993;
- x. Despacho n.º157/P/95, publicado em *Boletim Municipal* de 15 de Agosto de 1995.

Não obstante, o *regime jurídico* aplicado no Município de Lisboa, já citado, com a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 163/93, de 7 de Maio, que criou o Programa Especial de Realojamento – **PER** – nas Áreas Metropolitanas de Lisboa e Porto, estabeleceu expressamente que os fogos construídos ou adquiridos ao abrigo desse diploma «têm de ser atribuídos em regime de renda apoiada<sup>15</sup>» (**sublinhado nosso**). (**Anexo 4**)

- d) Neste mandato, como acima referido, por determinação da Exma. Senhora Vereadora Ana Sara Brito, foi criado um grupo de trabalho, no sentido de analisar o novo enquadramento jurídico da gestão do património habitacional do Estado;
- e) Independentemente deste grupo de trabalho foi elaborado memorando (**Anexo 5**) pela Divisão de Gestão do Património de Habitação Municipal, no que concerne às “*Implicações da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de Agosto, publicado no Diário da República I Série n.º 151, na actividade do DGSPH*”.

<sup>14</sup> Esta resolução tem por base o regime estatuído pela Portaria n.º 288/83, de 17 de Março.

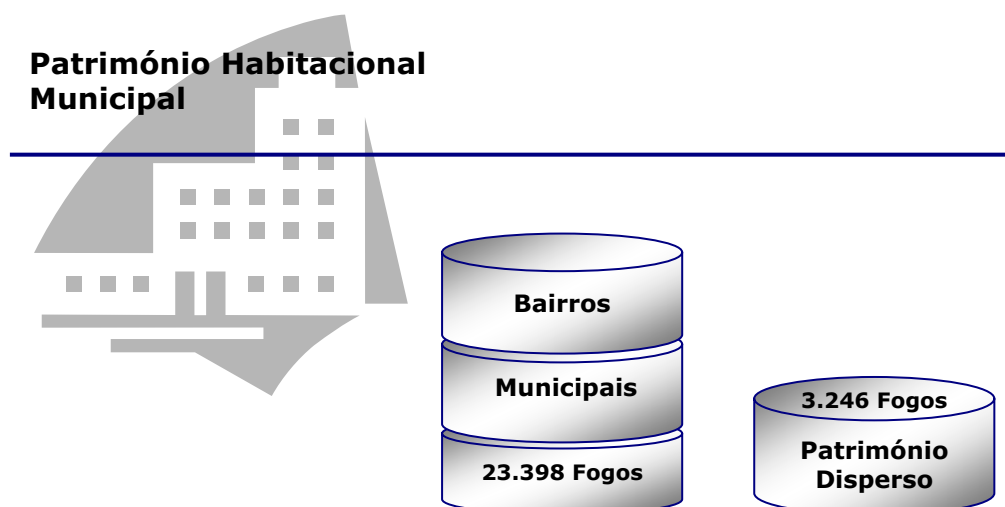
<sup>15</sup> Este diploma é objecto de reflexão em sede do estudo jurídico que integra o presente relatório.



- f) Refere-se a ausência de iniciativa legislativa do Governo, em matéria dos arrendamentos por entidades públicas, bem como do regime de rendas aplicadas, pese embora a autorização dada pela Lei n.º 6/2006 de 27 de Fevereiro. Segundo foi possível apurar está prevista a publicação de legislação, nesta sede, ainda, durante o ano de 2008. Assim, a aplicação do regime de renda apoiada, pode vir a sofrer alterações por força da entrada em vigor do novo regime de arrendamento.

#### 4.2. Diagnóstico da Situação Actual das Rendas e das Dívidas

O Património Municipal Habitacional classifica-se em duas grandes áreas específicas: Bairros Municipais e Património Disperso<sup>16</sup>, sob a gestão da GEBALIS, EM e da Direcção Municipal de Habitação (DMH), respectivamente.



<sup>16</sup> O diagnóstico da situação das rendas relativo ao património disperso, e contrariamente ao inicialmente previsto no Relatório Intercalar, não foi considerado nesta análise, uma vez que, o tempo disponível para elaboração do relatório final não o possibilitou e também porque o seu peso no património habitacional municipal é reduzido.

Todavia, da caracterização sumária deste património e com base nos elementos constantes no Relatório "Dados Globais do Património Disperso", de Abril de 2007, efectuado pelo DGSPH, destaca-se o seguinte: Existem 3.246 fracções habitacionais; Estão ocupadas 60,30%; As fracções ocupadas foram atribuídas em regime de cedência precária 82% e as restantes estão abrangidas pelo regime geral do arrendamento; Do total das fracções, 31% estão em mau ou muito mau estado de conservação; O valor médio mensal das rendas é de 35,48€; As rendas com valor inferior a 30€ mensais correspondem a 43% deste universo.

Considerando os objectivos do presente trabalho, para os quais importava “investigar” qual o impacto de um novo regime jurídico nas diferentes componentes da relação do titular da ocupação com o proprietário (o município), a questão das rendas afigurou-se como crucial para análise deste processo. Entendemos pois dever partir de uma abordagem diagnóstica da situação actual.

Neste capítulo apresentamos o diagnóstico sobre a situação das rendas e dívidas relativas ao património dos Bairros Municipais gerido pela GEBALIS, EM, tendo sido utilizada a informação disponível na base de dados desta Empresa Municipal.

A informação disponibilizada para o efeito foi a listagem dos **recibos emitidos** referente ao mês de Setembro de 2007, pelo que a informação que a seguir se apresenta é mensal e referente a esse mês, com excepção da informação sobre as dívidas que diz respeito ao valor acumulado até à data da listagem.

Da série de dados disponível constam os seguintes elementos: código de bairro, nome do bairro, tipo de renda, tipologias, valor da renda, n.º de recibos em dívida.

Na apresentação da informação, optou-se pela designação “N.º de Recibos”, uma vez que estes não correspondem integralmente ao número de fogos. Essa diferença, reportada à data acima referida, resulta da existência de fogos não atribuídos (exemplo: com ou a aguardar obras de recuperação, emparedados, em ruína) ou atribuídos sem abertura de conta, por motivos diversos.

#### • **Rendas – Tipo de Rendas e Valores**

Sobre o tipo de rendas, na base de dados da GEBALIS, EM existem diferentes tipos, a saber: Taxa Social, Renda Técnica, Renda Mínima, Contrato de Arrendamento. Existem ainda um conjunto de designações que, de forma a facilitar a apresentação dos dados, foram agrupadas em “Rendas c/ Factor de Actualização = ao Factor de Actualização da Renda Técnica” representando 14,70% do total dos recibos/rendas, com maior relevância nos bairros mais antigos.

Relativamente aos contratos de arrendamento já existentes as situações com maior peso são as do Bairro “2 de Maio – 2”, uma vez que esse já era o vínculo existente com as famílias aquando da integração desse património na Câmara Municipal de Lisboa, anteriormente pertença da Fundação Salazar.

## VALOR DAS RENDAS (Setembro 2007)

<i>Tipo de Renda</i>	<i>N.º de Recibos</i>	<i>%</i>	<i>Valor das Rendas/Mês</i>	<i>%</i>	<i>Renda Média</i>
Taxa Social	17.717	78,43%	1.277.692,73 €	78,99%	72,12 €
Renda Técnica	1.378	6,10%	243.049,14 €	15,03%	176,38 €
Renda Mínima	110	0,49%	432,16 €	0,03%	3,93 €
Contrato Arrendamento	64	0,28%	3.910,84 €	0,24%	61,11 €
Rendas c/ Factor de Actualização = ao Factor de Actualização da Renda Técnica (*)	3.322	14,70%	92.425,25 €	5,71%	27,82 €
<b>Total</b>	<b>22.591</b>	<b>100%</b>	<b>1.617.510,12 €</b>	<b>100%</b>	<b>71,60 €</b>

(\*)

Quadro N.º 2

E - Renda Social

D1978 - Ano Atribuição=1978

D1977 - Ano Atribuição=1977

D1975 - Ano Atribuição=1975

D1969 - Ano Atribuição=1969

D1979 - Ano Atribuição=1979

D1971 - Ano Atribuição=1971

D1974 - Ano Atribuição=1974

D1976 - Ano Atribuição=1976

D1973 - Ano Atribuição=1973

D1972 - Ano Atribuição=1972

D1970 - Ano Atribuição=1970

Renda Fixada

C - Renda Social (s/actualização)

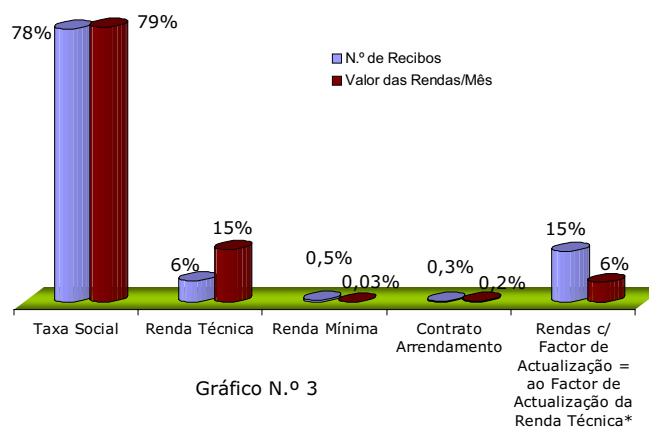


Gráfico N.º 3

Da análise do Quadro n.º 2 verifica-se que:

- ✓ O total de recibos emitidos em Setembro de 2007 foi de 22.591, os quais totalizam 1.617.510,12€;
- ✓ A Taxa Social representa 78,43%;
- ✓ A Renda Técnica representa 6,10%;
- ✓ A Renda Mínima representa 0,49% (110 Recibos);
- ✓ A renda média é de 71,60€, próxima da renda média da Taxa Social que é de 72,12€. A renda média da Renda Técnica é de 176,38€.

VALOR DAS RENDAS (Setembro 2007) - **Por Escalões**

<b>Escalões (Euros)</b>	<b>N.º de Recibos</b>	<b>%</b>	<b>Valor das Rendas/Mês</b>	<b>%</b>
0 - 10	1.352	5,98%	9.134,23 €	0,56%
11 - 50	10.931	48,39%	312.194,70 €	19,30%
51 - 100	5.328	23,58%	383.969,64 €	23,74%
101 - 150	2.336	10,34%	281.971,77 €	17,43%
151 - 200	1.176	5,21%	202.639,33 €	12,53%
201 - 250	658	2,91%	147.998,70 €	9,15%
251 - 300	319	1,41%	87.825,04 €	5,43%
> 301	491	2,17%	191.776,71 €	11,86%
<b>Total</b>	<b>22.591</b>	<b>100%</b>	<b>1.617.510,12 €</b>	<b>100%</b>

Quadro N.º 3

Através da análise do Quadro n.º 3 destaca-se que:

- ✓ As rendas até 100€ representam cerca de 78%;
- ✓ As rendas superiores a 301€ representam apenas 2,17%, que correspondem maioritariamente a Rendas Técnicas (ver **Anexo 6**)

VALOR DAS RENDAS (Setembro 2007) - **Por Tipologia**

<b>Tipologia</b>	<b>N.º de Recibos</b>	<b>%</b>	<b>Valor das Rendas/Mês</b>	<b>%</b>	<b>Renda Média</b>
T0	26	0,12%	1.055,54 €	0,07%	40,60 €
T1	2.078	9,20%	90.257,30 €	5,58%	43,43 €
T2	8.466	37,48%	610.599,59 €	37,75%	72,12 €
T3	6.441	28,51%	542.640,21 €	33,55%	84,25 €
T4	1.612	7,14%	169.913,03 €	10,50%	105,41 €
T5	95	0,42%	6.857,33 €	0,42%	72,18 €
Arrecadação	10	0,04%	195,50 €	0,01%	19,55 €
Estacionamento	10	0,04%	580,98 €	0,04%	58,10 €
Sem Informação	3.853	17,06%	195.410,64 €	12,08%	50,72 €
<b>Total</b>	<b>22.591</b>	<b>100%</b>	<b>1.617.510,12 €</b>	<b>100%</b>	<b>71,60 €</b>

Quadro N.º 4

Através da análise do Quadro n.º 4, verifica-se que:

- ✓ As tipologias T2 e T3 representam 65,99% do total dos recibos emitidos e 71,30% do valor total das rendas;
- ✓ As rendas médias para estas tipologias são respectivamente 72,12€ e 105,41€ (estes valores são particularmente diferentes quando analisadas por tipo de renda – Ver **Anexo 6**).

## VALOR DAS RENDAS (Setembro 2007)

Por Bairro - Ordem Decrescente / Renda Média

<b>Código Bairro</b>	<b>Designação</b>	<b>N.º de Recibos</b>	<b>%</b>	<b>Valor das Rendas/Mês</b>	<b>%</b>	<b>Renda Média</b>
14	COOPERATIVAS	124	0,55%	19.146,82 €	1,18%	154,41 €
15	QUINTA BARROS	158	0,70%	20.398,30 €	1,26%	129,10 €
21	LIBERDADE	190	0,84%	21.072,98 €	1,30%	110,91 €
17	CARLOS BOTELHO	267	1,18%	29.537,37 €	1,83%	110,63 €
4	ALTO DO LUMIAR	150	0,66%	16.591,78 €	1,03%	110,61 €
70	ACUCENAS	32	0,14%	3.492,30 €	0,22%	109,13 €
42	QUINTA DAS LAVADEIRAS	34	0,15%	3.553,74 €	0,22%	104,52 €
16	AV BERLIM	151	0,67%	15.433,64 €	0,95%	102,21 €
24	PAÇO LUMIAR	172	0,76%	16.949,66 €	1,05%	98,54 €
5	ALFINETES	566	2,51%	55.766,12 €	3,45%	98,53 €
13	MARQUES ABRANTES	496	2,20%	47.863,29 €	2,96%	96,50 €
25	REGO	381	1,69%	36.611,97 €	2,26%	96,09 €
31	ALTO FAIA	107	0,47%	10.115,08 €	0,63%	94,53 €
6	OLAIAS	220	0,97%	20.348,47 €	1,26%	92,49 €
23	GRACA	38	0,17%	3.381,52 €	0,21%	88,99 €
27	AV CIDADE LUANDA	88	0,39%	7.823,90 €	0,48%	88,91 €
18	CHARQUINHO	58	0,26%	5.113,95 €	0,32%	88,17 €
12	ALTA LISBOA SUL	934	4,13%	82.314,97 €	5,09%	88,13 €
22	MURTAS	118	0,52%	10.390,75 €	0,64%	88,06 €
9	TELHEIRAS SUL	195	0,86%	16.993,51 €	1,05%	87,15 €
19	ALTA LISBOA CENTRO	1.781	7,88%	151.775,76 €	9,38%	85,22 €
32	QUINTA LAVRADO	260	1,15%	22.114,71 €	1,37%	85,06 €
8	ARMADOR	1.004	4,44%	84.172,23 €	5,20%	83,84 €
29	AMEIXOEIRA	1.000	4,43%	83.094,50 €	5,14%	83,09 €
63	ZAMBUJAL	11	0,05%	912,23 €	0,06%	82,93 €
62	CASAL DE CAMBRA	30	0,13%	2.464,13 €	0,15%	82,14 €
30	BELA FLOR	165	0,73%	13.408,67 €	0,83%	81,26 €
20	VALE SANTO ANTONIO	687	3,04%	55.497,80 €	3,43%	80,78 €
33	ALFREDO BENSANDE	331	1,47%	26.677,68 €	1,65%	80,60 €
26	JOAO NASCIMENTO COSTA	128	0,57%	10.101,50 €	0,62%	78,92 €
10	FLAMENGA	1.022	4,52%	77.917,28 €	4,82%	76,24 €
1	HORTA NOVA	477	2,11%	36.013,66 €	2,23%	75,50 €
2	CASAL DOS MACHADOS	702	3,11%	52.724,96 €	3,26%	75,11 €
45	BOM PASTOR	96	0,42%	7.144,19 €	0,44%	74,42 €
28	SARGENTO ABILIO	72	0,32%	5.315,23 €	0,33%	73,82 €
61	ALGUEIRAO	73	0,32%	5.067,62 €	0,31%	69,42 €
34	VALE ALCANTARA	962	4,26%	66.521,61 €	4,11%	69,15 €
11	BOAVISTA	1.486	6,58%	99.083,38 €	6,13%	66,68 €
59	CALHAU	29	0,13%	1.888,96 €	0,12%	65,14 €
66	OLIVAIS VELHO	95	0,42%	6.160,64 €	0,38%	64,85 €
57	QUINTA DO CHALE	164	0,73%	10.075,45 €	0,62%	61,44 €
55	LOIOS	67	0,30%	3.976,47 €	0,25%	59,35 €
3	FURNAS	208	0,92%	12.101,29 €	0,75%	58,18 €
41	ALTO DO CHAPELEIRO	14	0,06%	797,92 €	0,05%	56,99 €
7	PADRE CRUZ	1.984	8,78%	105.254,43 €	6,51%	53,05 €
56	QUINTA DAS SALGADAS	216	0,96%	11.408,58 €	0,71%	52,82 €
51	TELHEIRAS NORTE	51	0,23%	2.680,07 €	0,17%	52,55 €
38	EDUARDO BAIRRADA	19	0,08%	996,29 €	0,06%	52,44 €
52	CONDADO	1.486	6,58%	77.039,63 €	4,76%	51,84 €
47	CHARQUINHO 2	60	0,27%	3.054,71 €	0,19%	50,91 €
44	OURIVES	527	2,33%	26.147,60 €	1,62%	49,62 €
43	GRILLO	13	0,06%	609,09 €	0,04%	46,85 €
68	QUINTA DO MORGADO	249	1,10%	11.310,79 €	0,70%	45,42 €
49	CRUZ VERMELHA	116	0,51%	5.238,48 €	0,32%	45,16 €
65	OLIVAIS SUL	223	0,99%	9.973,45 €	0,62%	44,72 €
64	OLIVAIS NORTE	88	0,39%	3.874,20 €	0,24%	44,03 €
37	CASALINHO DA AJUDA	344	1,52%	15.045,16 €	0,93%	43,74 €
53	CONDADO ANTIGO	77	0,34%	3.361,22 €	0,21%	43,65 €
40	PRESIDENTE CARMONA	20	0,09%	861,47 €	0,05%	43,07 €
60	RAINHA DONA LEONOR	23	0,10%	987,65 €	0,06%	42,94 €
46	PEDRALVAS	40	0,18%	1.649,81 €	0,10%	41,25 €
54	CONDADO ZONA I	193	0,85%	7.886,05 €	0,49%	40,86 €
67	QUINTA DAS LARANJEIRAS	694	3,07%	25.193,12 €	1,56%	36,30 €
48	CHARNECA DO LUMIAR	99	0,44%	3.488,43 €	0,22%	35,24 €
39	JACINTO	46	0,20%	1.586,31 €	0,10%	34,49 €
69	2 DE MAIO - 2	347	1,54%	11.755,10 €	0,73%	33,88 €
35	2 DE MAIO	101	0,45%	3.326,73 €	0,21%	32,94 €
36	CARAMAO DA AJUDA	23	0,10%	743,66 €	0,05%	32,33 €
50	PEDRO QUEIROZ PEREIRA	87	0,39%	2.653,09 €	0,16%	30,50 €
58	ALTO DA EIRA	122	0,54%	3.477,01 €	0,21%	28,50 €
<b>Total</b>		<b>22.591</b>	<b>100%</b>	<b>1.617.510,12 €</b>	<b>100%</b>	<b>71,60 €</b>

Quadro N.º 5

Através da análise do Quadro N.º 5, verifica-se que:

- ✓ A grande concentração de famílias, 54,72%, incide sobre dez bairros (Padre Cruz, Alta de Lisboa Centro, Boavista, Condado, Flamengo, Armador, Ameixoeira, Vale de Alcântara, Alta de Lisboa Sul e Casal dos Machados);
- ✓ A renda média é superior nos bairros mais recentes (Fogos de Cooperativas cedidos à Câmara Municipal de Lisboa, no âmbito do Protocolo CML/FENACHE, Quinta dos Barros, Liberdade, Carlos Botelho, Alto do Lumiar, Açucenas, Quinta das Lavadeiras e Av. Berlim).

• **Diferencial Renda Técnica e Renda Aplicada – Encargos do Município**

VALOR DAS RENDAS (Setembro 2007)

Com e Sem Cálculo da Renda Técnica

<b>Tipo de Renda</b>	<b>N.º de Recibos</b>	<b>%</b>
Com cálculo da Renda Técnica	14.818	65,59%
Sem cálculo da Renda Técnica Disponível na Base de Dados	7.773	34,41%
<b>Total</b>	<b>22.591</b>	<b>100%</b>

Quadro N.º 6

Para apurar o montante suportado pelo Município, como “subsídio social” às famílias, isto é, encargos com a política social de habitação – correspondentes à diferença entre a renda técnica e a renda aplicada – só foi possível analisar 65,59% do total do número de recibos, como resulta da análise do Quadro n.º 6

VALOR DAS RENDAS (Setembro 2007)

Com cálculo da Renda Técnica (65,59% do Total dos Recibos emitidos)

<b>Tipo de Renda</b>	<b>N.º de Recibos</b>	<b>%</b>	<b>Valor das Rendas/Mês</b>	<b>%</b>	<b>Valor da Renda Técnica/Mês</b>	<b>Diferença</b>	<b>Diferença Média</b>
Taxa Social	13.404	90,46%	1.031.635,51 €	81,07%	4.783.267,03 €	3.751.631,52 €	279,89 €
Renda Técnica	1.359	9,17%	239.984,56 €	18,86%	249.478,05 €	9.493,49 €	6,99 €
Renda Mínima	29	0,20%	222,61 €	0,02%	8.520,05 €	8.297,44 €	286,12 €
Contrato Arrendamento Rendas (c/ Factor de Actualização = ao Factor de Actualização da Renda Técnica)	2	0,01%	38,26 €	0,00%	377,35 €	339,09 €	169,55 €
	24	0,16%	678,49 €	0,05%	3.593,43 €	2.914,94 €	121,46 €
<b>Total</b>	<b>14.818</b>	<b>100%</b>	<b>1.272.559,43 €</b>	<b>100%</b>	<b>5.045.235,91 €</b>	<b>3.772.676,48 €</b>	<b>254,60 €</b>

Quadro N.º 7

Da análise do Quadro n.º 7, verifica-se que:

- ✓ O valor mensal das rendas é de 1.272.559,43€;
- ✓ O valor mensal das rendas técnicas é de 5.045.235,91€;
- ✓ A diferença em valor é de 3.772.676,48€ por mês (valor suportado pelo Município como "subsídio" às famílias). Note-se que este valor sofrerá alterações mensalmente em função do aumento das rendas decorrentes da aplicação dos coeficientes de actualização previsto na Resolução N.º 1/CM/85;
- ✓ O "subsídio" médio mensal (diferença média), por família, é de 254,60€.

#### • Rendas – Valor das Dívidas

VALOR DAS DÍVIDAS							
Valor Acumulado até Setembro de 2007							
Escalões - N.º de Recibos em Dívida	N.º de Famílias com Dívida	%	Valor em Dívida	%	N.º Recibos em Dívida	%	N.º Recibos em Dívida Médio
1 - 5	4.748	51,48%	749.275,56 €	7,49%	9.887	7,58%	2,08
6 - 12	1.336	14,49%	835.636,03 €	8,35%	11.540	8,85%	8,64
13 - 24	1.239	13,43%	1.567.549,90 €	15,66%	22.365	17,15%	18,05
25 - 36	748	8,11%	1.647.837,06 €	16,46%	22.527	17,27%	30,12
37 - 48	572	6,20%	1.789.973,45 €	17,88%	24.305	18,64%	42,49
49 - 72	404	4,38%	2.164.691,64 €	21,63%	23.947	18,36%	59,27
73 - 100	136	1,47%	939.783,36 €	9,39%	11.320	8,68%	83,24
> 100	40	0,43%	314.549,48 €	3,14%	4.521	3,47%	113,03
<b>Total</b>	<b>9.223</b>	<b>100%</b>	<b>10.009.296,48 €</b>	<b>100%</b>	<b>130.412</b>	<b>100%</b>	<b>14,14</b>

Quadro N.º 8

Analisada a situação das dívidas, através do Quadro n.º 8, salienta-se que:

- ✓ O valor em dívida, acumulado até Setembro 2007, é no montante de 10.009.296,48€;
- ✓ Existem 130.412 recibos em dívida;
- ✓ 40,83% das famílias têm rendas em dívida;
- ✓ O n.º médio de recibos em dívida é de 14,14;

Das famílias com dívida, verifica-se que:

- ✓ 65,97% têm **até 12 recibos em dívida**, o que representa 15,84% do valor em dívida;
- ✓ 27,75% têm **entre 13 e 48 recibos em dívida**, o que representa 50,00% do valor em dívida;
- ✓ 6,28% têm **mais de 49 recibos em dívida**, o que representa 34,16% do valor em dívida.

## VALOR DAS RENDAS vs DÍVIDA (Setembro 2007)

Por Bairro - Ordem Decrescente / % de Famílias com Dívida

<b>Código Bairro</b>	<b>Designação</b>	<b>N.º de Recibos</b>	<b>% do Total (N.º de Recibos)</b>	<b>N.º de Famílias com Dívida</b>	<b>% do Total (Famílias com Dívida)</b>	<b>% de Famílias com Dívida</b>
38	EDUARDO BAIARRADA	19	0,08%	19	0,21%	100,00%
33	ALFREDO BENSAUDE	331	1,47%	224	2,43%	67,67%
26	JOAO NASCIMENTO COSTA	128	0,57%	77	0,83%	60,16%
29	AMEIXOEIRA	1.000	4,43%	600	6,51%	60,00%
22	MURTAS	118	0,52%	68	0,74%	57,63%
32	QUINTA LAVRADO	260	1,15%	142	1,54%	54,62%
2	CASAL DOS MACHADOS	702	3,11%	372	4,03%	52,99%
19	ALTA LISBOA CENTRO	1.781	7,88%	908	9,84%	50,98%
14	COOPERATIVAS	124	0,55%	62	0,67%	50,00%
23	GRACA	38	0,17%	19	0,21%	50,00%
1	HORTA NOVA	477	2,11%	233	2,53%	48,85%
59	CALHAU	29	0,13%	14	0,15%	48,28%
21	LIBERDADE	190	0,84%	91	0,99%	47,89%
12	ALTA LISBOA SUL	934	4,13%	445	4,82%	47,64%
9	TELHEIRAS SUL	195	0,86%	92	1,00%	47,18%
25	REGO	381	1,69%	179	1,94%	46,98%
45	BOM PASTOR	96	0,42%	45	0,49%	46,88%
10	FLAMENGA	1.022	4,52%	478	5,18%	46,77%
37	CASALINHO DA AJUDA	344	1,52%	159	1,72%	46,22%
8	ARMADOR	1.004	4,44%	462	5,01%	46,02%
17	CARLOS BOTELHO	267	1,18%	122	1,32%	45,69%
5	ALFINETES	566	2,51%	258	2,80%	45,58%
63	ZAMBUJAL	11	0,05%	5	0,05%	45,45%
46	PEDRALVAS	40	0,18%	18	0,20%	45,00%
11	BOAVISTA	1.486	6,58%	668	7,24%	44,95%
42	QUINTA DAS LAVADEIRAS	34	0,15%	15	0,16%	44,12%
61	ALGUEIRAO	73	0,32%	32	0,35%	43,84%
60	RAINHA DONA LEONOR	23	0,10%	10	0,11%	43,48%
28	SARGENTO ABILIO	72	0,32%	30	0,33%	41,67%
30	BELA FLOR	165	0,73%	68	0,74%	41,21%
6	OLAIAS	220	0,97%	89	0,96%	40,45%
18	CHARQUINHO	58	0,26%	23	0,25%	39,66%
49	CRUZ VERMELHA	116	0,51%	46	0,50%	39,66%
35	2 DE MAIO	101	0,45%	40	0,43%	39,60%
47	CHARQUINHO 2	60	0,27%	23	0,25%	38,33%
16	AV BERLIM	151	0,67%	57	0,62%	37,75%
3	FURNAS	208	0,92%	78	0,85%	37,50%
15	QUINTA BARROS	158	0,70%	59	0,64%	37,34%
66	OLIVAIS VELHO	95	0,42%	34	0,37%	35,79%
34	VALE ALCANTARA	962	4,26%	344	3,73%	35,76%
41	ALTO DO CHAPELEIRO	14	0,06%	5	0,05%	35,71%
20	VALE SANTO ANTONIO	687	3,04%	239	2,59%	34,79%
4	ALTO DO LUMIAR	150	0,66%	52	0,56%	34,67%
65	OLIVAIS SUL	223	0,99%	77	0,83%	34,53%
7	PADRE CRUZ	1.984	8,78%	685	7,43%	34,53%
27	AV CIDADE LUANDA	88	0,39%	30	0,33%	34,09%
13	MARQUES ABRANTES	496	2,20%	168	1,82%	33,87%
48	CHARNECA DO LUMIAR	99	0,44%	33	0,36%	33,33%
62	CASAL DE CAMBRA	30	0,13%	10	0,11%	33,33%
24	PAÇO LUMIAR	172	0,76%	56	0,61%	32,56%
64	OLIVAIS NORTE	88	0,39%	28	0,30%	31,82%
56	QUINTA DAS SALGADAS	216	0,96%	68	0,74%	31,48%
68	QUINTA DO MORGADO	249	1,10%	77	0,83%	30,92%
43	GRILO	13	0,06%	4	0,04%	30,77%
54	CONDADO ZONA I	193	0,85%	58	0,63%	30,05%
51	TELHEIRAS NORTE	51	0,23%	15	0,16%	29,41%
53	CONDADO ANTIGO	77	0,34%	21	0,23%	27,27%
52	CONDADO	1.486	6,58%	382	4,14%	25,71%
70	ACUCENAS	32	0,14%	8	0,09%	25,00%
69	2 DE MAIO - 2	347	1,54%	86	0,93%	24,78%
39	JACINTO	46	0,20%	11	0,12%	23,91%
55	LOIOS	67	0,30%	16	0,17%	23,88%
67	QUINTA DAS LARANJEIRAS	694	3,07%	165	1,79%	23,78%
44	OURIVES	527	2,33%	122	1,32%	23,15%
50	PEDRO QUEIROZ PEREIRA	87	0,39%	19	0,21%	21,84%
40	PRESIDENTE CARMONA	20	0,09%	4	0,04%	20,00%
58	ALTO DA EIRA	122	0,54%	24	0,26%	19,67%
31	ALTO FAIA	107	0,47%	20	0,22%	18,69%
36	CARAMAO DA AJUDA	23	0,10%	4	0,04%	17,39%
57	QUINTA DO CHALE	164	0,73%	28	0,30%	17,07%
<b>Total</b>		<b>22.591</b>	<b>100%</b>	<b>9.223</b>	<b>100%</b>	<b>40,83%</b>

Quadro N.º 9



Analizados os 70 Bairros Municipais, no que se refere às dívidas, e através do Quadro n.º 9, destaca-se que:

- ✓ *Todos os bairros têm famílias com recibos em dívida;*
- ✓ *Existem 10 bairros onde mais de 50% de famílias têm recibos em dívida;*
- ✓ *A maior percentagem de famílias com recibos em dívida ocorre no bairro Eduardo Bairrada – todas as famílias têm recibos em dívida;*
- ✓ *A menor percentagem de famílias com recibos em dívida ocorre no bairro Quinta do Chalé – apenas 17,07% das famílias têm recibos em dívida.*

Toda a informação quantitativa produzida consta dos **Anexos 6 e 7**.

A interpretação dos dados que acabamos de apresentar, para além da leitura que eles imediatamente suscitam, exige alguma cautela. Quer isto dizer que as práticas instituídas em termos de gestão não contemplam a actualização periódica e sistemática das famílias, o que constitui um constrangimento ao conhecimento actualizado da realidade em estudo, reforçado pelo facto de na base de dados da GEBALIS não estarem disponíveis campos / informação sobre os seus rendimentos.

Ora, a prossecução dos objectivos do trabalho em sede de análise de impacto da aplicação do regime de renda apoiada decorrente da implementação do contrato de arrendamento aos titulares/ocupantes dos fogos municipais e formulação das propostas consequentes, exigia expurgar efeitos decorrentes da “desactualização” dos que efectivamente podem ser imputados à aplicação do novo regime.

Esta constatação aconselhava pois, no tempo de vigência do grupo, dos objectivos, da sua missão e dos meios disponíveis, fazer um exercício de análise que pudesse de algum modo fundamentar as opções metodológicas adequadas à situação em estudo.

#### **4.2.1. Análise de Exercício Prático sobre a Actualização de Rendas no Regime em Vigor**

Conforme referido no ponto anterior e porque estava disponível informação actualizada sobre um conjunto de famílias, decorrente de processo de transferência de habitação no âmbito de um projecto de renovação urbanística, decidimos fazer um exercício com o objectivo de identificar:

- ✓ o impacto da actualização dos agregados nas respectivas rendas, no âmbito do regime vigente;

- ✓ o intervalo de tempo que separa a atribuição de fogo/fixação de renda ou a última alteração/fixação de renda e a actualização mais recente;
- ✓ os efeitos deste intervalo na actualização da renda, de acordo com o regime em vigor;
- ✓ os critérios a ter conta na constituição da amostra para análise do impacto do regime de renda apoiada, de forma a neutralizar factores alheios ao regime que procuramos testar.

Para tal, construímos uma amostra composta por **21 agregados** entre os que foram, recentemente, transferidos do Bairro do Condado.

Exercício relativo a Actualização de Rendas  
Famílias Transferidas do Bairro do Condado

Situação Anterior				Situação Após a Transferência	
<i>Escalões (Euros)</i>	<i>N.º de Famílias</i>	<i>%</i>	<i>Renda Média</i>	<i>Intervalo Médio* (Anos)</i>	<i>Renda Média Após Actualização</i>
0 - 30	10	47,62%	21,96 €	21,60	141,56 €
31 - 60	5	23,81%	47,89 €	20,40	163,95 €
61 - 90	4	19,05%	79,56 €	6,75	155,15 €
> 91	2	9,52%	198,48 €	12,00	281,27 €
<b>Total</b>	<b>21</b>	<b>100%</b>	<b>55,92 €</b>	<b>17,57</b>	<b>162,68 €</b>

\* Após a última Fixação de Renda

Quadro N.º 10

Da análise do Quadro n.º 10, é de relevar que:

- ✓ Cerca de metade das famílias tinham rendas até 30€, sem que tivesse ocorrido qualquer actualização, num intervalo médio aproximado de 21 anos;
- ✓ Após a actualização para cerca de 90% das famílias a renda média fixou-se em 153,55€;
- ✓ O intervalo médio de tempo entre a última fixação de renda e a actualização é de aproximadamente 18 anos.

O que determinou os maiores aumentos das rendas foi o seu baixo valor inicial e o elevado intervalo de tempo sem qualquer actualização;

Embora não devendo este exercício ser extrapolado para todo o universo do parque habitacional municipal, conclui-se que a não actualização sistemática e periódica das rendas poderá conduzir, no regime em vigor, a aumentos exponenciais das mesmas, particularmente nas situações similares às do presente exercício.

O presente exercício, e embora ressaltando a diminuta expressão da amostra, bem como o facto de ser restrita a um Bairro antigo, põe em evidência o forte crescimento percentual das rendas resultante do processo de actualização no contexto acima referido, com aplicação do regime vigente.

Ou seja, confirmou-se a necessidade de garantir que a análise do impacto da aplicação do regime de renda apoiada se processasse numa amostra de famílias para a maioria das quais houvesse informação recentemente actualizada, ao nível da respectiva constituição e rendimentos.

Podemos, então dizer, que este exercício veio proporcionar uma análise comportando aspectos que reforçam uma plataforma mais segura para medir o impacto da solução em estudo: a aplicação *do regime de renda apoiada* (ver ponto 5.3.).

#### 4.3. Definição da Questão

Coloca-se, neste momento, de forma pertinente, a necessidade de avaliar o enquadramento jurídico, no que concerne à manutenção do regime das cedências a título precário e do actual regime para a fixação de rendas ou se, pelo contrário, deve o Município de Lisboa, aplicar o regime de *renda apoiada* e consequente alteração da natureza do título de ocupação dos fogos municipais, configurando-se, nesta realidade, um contrato de arrendamento sujeito ao regime jurídico definido no Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de Maio.

No âmbito da adopção do regime *renda apoiada* pelo Município de Lisboa, deve, ainda, se aquilatar a sua aplicação a todas relações jurídicas anteriormente constituídas, que consubstanciará uma aplicação a anteriores realidades jurídicas de **novos critérios de determinação do valor das “rendas”**.

Esta aplicação da lei a situações jurídicas constituídas anteriormente deve ser objecto de reflexão quanto à transgressão do princípio constitucional da protecção da confiança enquanto pressuposto material à proibição da retroactividade das leis.

## **5. GESTÃO DO PARQUE HABITACIONAL MUNICIPAL**

### **QUESTÃO EM ESTUDO**

## 5.1. Sinopse Legislativa

### 5.1.1. Instrumentos Normativos

- **Decreto-Lei n.º 34.486, de 6 de Abril de 1945**

O Decreto-Lei n.º 34.486, de 6 de Abril de 1945, veio disciplinar, à época, as denominadas «casas para alojamento de famílias pobres». Este regime não quebrou com o princípio fundamental de que a ocupação destas casas deveria ter carácter transitório. É, assim, notório que o legislador deixou claro, logo no preâmbulo desse diploma, a natureza transitória do regime.

Por outro lado, o artigo 3º do Decreto-Lei n.º 34.486, de 6 de Abril de 1945, determinou que a ocupação das habitações seria concedida a título precário, mediante licença, passada pelo corpo administrativo, nas condições expressamente consignadas em regulamento a publicar, à época, pelo Ministro do Interior.

Nessa medida, é publicado o Decreto n.º 35.106, 6 de Novembro de 1945, que expressamente refere a sua natureza.

Esta realidade normativa permaneceu ao longo de décadas, até ao Decreto-Lei n.º 310/88, de 5 de Setembro, **revogar expressamente** no seu artigo 22º, o Decreto-Lei n.º 34.486, de 6 de Abril.

Neste contexto jurídico, poder-se-ia entender, que o Decreto n.º 35.106, 6 de Novembro de 1945, enquanto regulamento de execução, deveria ser considerado tacitamente revogado, ou substancialmente modificada a lei regulamentada. Este entendimento, não foi “abraçado” no *Parecer do Conselho Consultivo da Procuradoria-Geral de República* (Ref. P001072003)<sup>17</sup>.

A propósito deste duto *Parecer*, importa referir, que o mesmo se reporta ao Parecer n.º 68/91<sup>18</sup>, na questão das consequências da revogação expressa do Decreto-Lei n.º 34.486, de 6 de Abril.

- **Regime do Arrendamento Urbano**

O Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto – Lei n.º 321 – B/90, de 15 de Outubro, determinou, no seu **artigo 82º, n.º 2** que **«ficam sujeitos ao regime de renda apoiada os prédios construídos ou adquiridos para arrendamento habitacional (...) e autarquias locais (...) com o apoio**

---

<sup>17</sup> Está disponível no site da PGR, na base de dados referente aos Pareceres da Procuradoria-Geral da República.

<sup>18</sup> Este **Parecer n.º 68/91** não foi homologado nem publicado, **pelo que o uso do mesmo é vinculado à mera consulta.**

**financeiro do Estado. (sublinhado nosso).** No nº 3 do mesmo artigo é estatuído que o *regime de renda apoiada* fica sujeito a legislação própria aprovada pelo Governo.

- **Regime de Renda Apoiada**

Em 1993, é estabelecido pelo **Decreto – Lei n.º 166/93, de 7 de Maio**, o regime de renda apoiada. O artigo 1º, n.º 2 deste diploma estatui que ficam *«sujeitos ao regime de apoiada os arrendamentos das habitações (...), bem como os das adquiridas ou promovidas (...), pelos municípios (...) com participações a fundo perdido concedidas pelo Estado, celebrados após a entrada em vigor do presente diploma»* **(sublinhado nosso).**

Neste contexto, o **artigo 11º, n.º 1** do Decreto – Lei n.º 166/93, de 7 de Maio, plasmou que o regime de *renda apoiada* pode ser aplicado pelos municípios *«às habitações, adquiridas ou promovidas com o apoio financeiro que se encontrem arrendadas para fins habitacionais à data da entrada em vigor»* deste diploma legal **(sublinhado nosso).**

Acrescenta o seu n.º 2 que no acto de adopção do regime de renda apoiada deve a entidade **locadora definir:**

- a) **Os fogos e a data a partir** da qual esse regime passa a ser aplicado;
- b) **Os critérios utilizados** para a determinação do valor do fogo, nos termos do artigo 4º do mesmo diploma;
- c) O **mecanismo utilizado para a actualização** das rendas, nos termos do artigo 8º do diploma em causa.

- **Programa Especial de Realojamento – PER**

Por outro lado, através do Decreto-Lei n.º 163/93, de 7 de Maio, é **criado o** Programa Especial de Realojamento – PER, nas Áreas Metropolitanas de Lisboa e Porto, através do Decreto-Lei n.º 163/93, de 7 de Maio.

Assim, o **artigo 13º do Decreto-Lei n.º 163/93, de 7 de Maio**, veio determinar expressamente que *«os fogos construídos ou adquiridos» ao abrigo do PER, constituem propriedade dos municípios «têm de ser atribuídos em regime de renda apoiada»* **(sublinhado nosso).**

Pelo **Decreto-Lei n.º 271/2003, de 28 de Outubro**, é revisto o regime jurídico do Programa Especial de Realojamento – PER.

Deste modo, o artigo 13º do Decreto-Lei n.º 163/93, de 7 de Maio, na redacção dada pelo Decreto – Lei n.º 271/2003, de 28 de Outubro, estatui que os «*prédios e as fracções autónomas de prédios habitacionais financiados ao abrigo do presente diploma destinam-se a atribuição para residência permanente em regime de renda apoiada*» (**sublinhado nosso**).

Acresce, que o **n.º 2 do artigo 4º do Decreto-Lei n.º 271/2003, de 28 de Outubro**, estatui que o estabelecido no seu artigo 13º, com a redacção dada pelo presente diploma, é aplicável às **relações jurídicas já constituídas**.

- **Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU)**

Recorde-se, que a **Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro**, que aprovou o *Novo Regime do Arrendamento Urbano* (NRAU), estabelece, no seu Título III, sob a epígrafe de “Normas finais”, no artigo 64º, n.º 2, alínea a), que o Governo deve *aprovar, no prazo de 180 dias*, iniciativas legislativas quanto ao Regime do património urbano do Estado e dos arrendamentos por entidades públicas, bem como do regime das rendas aplicável.

- **Regime dos Bens Imóveis do Estado**

O **Decreto-Lei n.º 280/2007**, de 7 de Agosto, veio estabelecer o regime jurídico da gestão dos bens imóveis do domínio privado do Estado e dos institutos públicos.

No entanto, o artigo 126º do mesmo diploma legal veio consagrar disposições em matéria de “arrendamento de bens imóveis do domínio privado das autarquias locais”<sup>19</sup> (**sublinhado nosso**).

---

<sup>19</sup> Embora a autorização legislativa, através da Lei n.º 10/2007, de 6 de Março, apenas seja conferida em matéria de bens imóveis dos domínios públicos do Estado, das regiões Autónomas e das autarquias.



### 5.1.2. Quadro para Análise Comparativa (Quadro N.º 11)

Regime em vigor	Regime da Renda Apoiada
<p><b>1. CONCEITOS:</b></p> <p><b>1.1. TÍTULO DA OCUPAÇÃO E AGREGADO FAMILIAR</b></p> <p><b>1.1.1. DECRETO N.º 35106, DE 6 NOVEMBRO E DESPACHO N.º 88/P/96:</b></p> <p>❑ <b><i>Título de cedência</i></b> * (2.1):</p> <p>Documento que formaliza a <b><u>atribuição precária</u></b> para habitação de um fogo municipal pela CML ao titular, mediante a aceitação deste.</p> <p>❑ <b><i>Titular</i></b> (2.2):</p> <p>Designa aquele que é responsável pela ocupação e utilização do fogo municipal que lhe foi atribuído.</p> <p>❑ <b><i>Coabitante</i></b> (2.3):</p> <p>Designa aquele que com autorização da CML se encontra inscrito no respectivo título de cedência e ocupa o fogo.</p> <p>❑ <b><i>Ocupante não autorizado</i></b> * (2.4):</p> <p>Designa aquele que ocupa, de facto, um fogo municipal não se encontrando inscrito no respectivo título de cedência.</p> <p>❑ <b><i>Autorização de permanência</i></b> * (2.5):</p> <p>Designa a situação em que a CML, excepcionalmente, autoriza um terceiro a habitar o fogo municipal, por um período de tempo limitado, nunca superior a um ano e, eventualmente renovável, sem inscrever o respectivo nome no título de cedência.</p> <p>❑ <b><i>Ocupação</i></b> * (2.6):</p> <p>Designa toda a situação de facto decorrente da utilização por um terceiro, de um fogo municipal, estando ou não para tal autorizado pela CML e, em que não exista contrato de arrendamento.</p>	<p><b>1. CONCEITOS</b></p> <p><b>1.1. TÍTULO DA OCUPAÇÃO E AGREGADO FAMILIAR</b></p> <p><b>1.1.1. DECRETO-LEI N.º 166/93, DE 7 DE MAIO</b></p> <p>❑ <b><i>Contrato em regime de renda apoiada</i></b></p> <p>Estão sujeitos a este regime <b>os arrendamentos das habitações</b> do Estado, seus organismos autónomos e institutos públicos, bem como os das <b>adquiridas ou promovidas</b> pelas Regiões Autónomas, <b>pelos municípios</b> e pelas instituições particulares de solidariedade social com comparticipações a fundo perdido concedidas pelo Estado, celebrados após a entrada em vigor do presente diploma.</p> <p>Este regime baseia-se na existência de um preço técnico, determinado objectivamente, tendo em conta o valor real do fogo, e de uma taxa de esforço determinada em função do rendimento <b>do agregado familiar</b>. É da determinação da taxa de esforço que resulta o valor da renda apoiada.</p> <p>❑ <b><i>Agregado familiar</i></b> (artigo 3º, nº1, alínea a):</p> <p>Conjunto de pessoas constituído pelo <b>arrendatário, pelo cônjuge ou pessoa</b> que com aquele viva há mais de cinco anos em condições análogas, pelos parentes ou afins na linha recta ou até ao 3º grau da linha colateral, bem como pelas pessoas relativamente às quais, por força de lei ou de negócio jurídico que não respeite directamente à habitação, haja obrigação de convivência ou de alimento e ainda outras pessoas a quem a entidade locadora autorize a coabitação com o arrendatário.</p>

☐ **Ocupação titulada \*** (2.7)

Designa toda a situação definida como ocupação, em que o ocupante está devidamente autorizado pela CML.

☐ **Ocupação não titulada \*** (2.8)

Designa toda a situação definida como ocupação, em que o ocupante não está devidamente autorizado pela CML.

## 1.2. CRITÉRIOS DE ATRIBUIÇÃO

### 1.2.1. INFORMAÇÃO N.º 119/DGSPH/00 (Anexo 8)

☐ **Direito a Realojamento**  
(1º e 2º do Capítulo I):

- Têm direito a realojamento todas as pessoas que, cumulativamente, se encontrem recenseadas no PIMP (Plano de Intervenção a Médio Prazo) ou no PER (Programa Especial de Realojamento), residam no respectivo alojamento, igualmente recenseado, e não possuam alternativa habitacional.

- Têm direito a realojamento os indivíduos que, embora, não se encontrem recenseados como residentes em determinado alojamento, aí residam, com carácter de permanência, e desde que a sua inclusão no agregado familiar resulte do crescimento natural da família (nascimento /casamento).

☐ **Desdobramentos \***  
(1º do Capítulo IV):

Sempre que não existam fogos com tipologia adequada ao agregado com direito a realojamento e não se possa protelar o processo, poderá haver lugar a desdobramento de dois ou mais núcleos familiares, mediante despacho superior.

☐ **Atribuição de um alojamento, sob condição resolutiva \***  
(1º do Capítulo V):

A atribuição do alojamento produz, desde logo todos os seus efeitos, mas fica condicionada à verificação de uma condição. Caso esta se venha a verificar, aquela atribuição cessa, pelo que se deverá proceder à subsequente desocupação do agregado em causa.

☐ **Dependente** (artigo 3º, n.º1, alínea b):

Elemento do agregado familiar com menos de 25 anos que não tenha rendimentos e que, mesmo sendo maior, possua, comprovadamente, qualquer forma de incapacidade permanente ou seja considerado inapto para o trabalho ou para angariar meios de subsistência.

## 1.2. CRITÉRIOS DE ATRIBUIÇÃO

**Esta matéria terá de ser determinada pelo executivo, no âmbito do poder discricionário que é atribuído aos órgãos decisores dos municípios, através das suas competências previstas na lei.**

### 1.3. RENDIMENTOS

#### 1.3.1. RESOLUÇÃO N.º 1/CM/85 (Anexo 9)

##### ☐ **Rendimento do agregado familiar**

Todos **vencimentos líquidos** de descontos obrigatórios e outras formas de rendimento de todos os membros do agregado, com excepção do abono de família, depois de deduzida uma quantia igual a 1/12 do salário mínimo nacional por cada descendente ou ascendente com direito a abono de família.

### 2. REGRAS PARA DETERMINAÇÃO DA RENDA

#### 2.1. RESOLUÇÃO N.º 1/CM/85

##### ☐ **A determinação inicial** (n.ºs 8 e 9 da RESOLUÇÃO N.º 1/CM/85)

A determinação inicial da prestação pessoal de renda (renda social) resultará da aplicação da percentagem (*p*) de acordo com o quadro constante desta Resolução ao rendimento mensal do agregado familiar. Se o valor resultante desta aplicação for superior à renda técnica, será cobrada esta última.

### 1.3. RENDIMENTOS

#### 1.3.1. DECRETO-LEI N.º 166/93, DE 7 DE MAIO

##### ☐ **Rendimento mensal bruto** (artigo 3º, n.º1, alínea c):

O quantitativo que resulta da divisão por 12 dos rendimentos anuais ilíquidos auferidos por todos os elementos do agregado à data da determinação do valor da renda.

##### ☐ **Rendimento mensal corrigido** (artigo 3º, n.º1, alínea d):

Rendimento mensal bruto deduzido de uma quantia igual a três décimos do salário mínimo nacional pelo primeiro dependente e de um décimo por cada um dos outros dependentes, sendo a dedução acrescida de um décimo por cada dependente que, comprovadamente, possua qualquer forma de incapacidade permanente.

##### ☐ **Salário mínimo nacional** (artigo 3º, n.º1, alínea d):

Fixado para a generalidade dos trabalhadores.

##### ☐ **Rendimentos** (artigo 3º, n.º2):

O valor mensal de todos os ordenados, salários e outras remunerações do trabalho, incluindo diuturnidades, horas extraordinárias e subsídios, e ainda o valor de quaisquer pensões, nomeadamente de reforma, aposentação, velhice, invalidez, sobrevivência, e os provenientes de outras fontes de rendimento, com excepção do abono de família e das prestações complementares.

### 2. REGRAS PARA DETERMINAÇÃO DA RENDA

#### 2.1. DECRETO-LEI N.º 166/93, DE 7 DE MAIO

##### ☐ **Determinação**

- O regime de *renda apoiada* baseia-se na determinação dos valores de um preço técnico e de uma taxa de esforço (artigo 2º, n.º1).

- O preço técnico é calculado nos mesmos termos em que o é a renda condicionada, sendo o seu valor arredondado para a dezena de escudos imediatamente inferior. (art 4º, n.º1).

- ☐ **Cálculo do Rendimento Mensal do Agregado** (N.º 4 do DESPACHO N.º 57/P/86, **Anexo 10**):

$$RMA = \frac{(RTL-IC) - \left(\frac{OMN}{12} \times n \times 12\right) - Vd}{12}$$

**Em que:**

RTL – rendimento total líquido do calculado em Declaração do Imposto Complementar, **isto é:** RTL= Total de rendimentos (total de colectas + total de deduções obrigatórias).

IC – o valor do Imposto Complementar liquidado no ano a que respeita a Declaração comprovado pelo respectivo recibo de liquidação.

OMN – o ordenado mínimo nacional em vigor.

n - o nº de descendentes e ascendentes com direito a abono de família.

Vd – a verba anualmente gasta com o /ou os elementos deficientes do agregado que não seja coberta por apoios de instituições sociais.

- ☐ **A determinação do custo real das habitações** (n.º 1 da RESOLUÇÃO N.º1/CM/85, com a redacção dada pela Proposta n.º 147/85, **Anexo 11**):

A determinação do custo municipais para efeito da 2ª ou posteriores distribuições serão aplicados os coeficientes de actualização em função de:

- Idade do fogo
- Estado de conservação
- Tipo de construção
- Vetustez do fogo

- ☐ Será concedido um subsídio a fundo perdido, calculado por diferença entre a renda técnica e a prestação pessoal de renda (renda social) aos agregados familiares com rendimento global mensal não superior a quatro vezes o salário mínimo nacional (N.º 3 da RESOLUÇÃO N.º1/CM/85).
- ☐ Acima de quatro vezes o salário mínimo nacional será cobrada a renda técnica (nº 10 da RESOLUÇÃO N.º 1/CM/85)
- ☐ A renda nunca poderá exceder 25% do rendimento global mensal do agregado familiar (N.º 11 da RESOLUÇÃO N.º1/CM/85).

- ☐ **O valor devido pelo arrendatário é o da renda apoiada** (artigo 5º, n.º1).

- ☐ **Valor da Renda** (artigo 5º, nº2):

O valor da renda é determinado pela aplicação da taxa de esforço (*T*) ao rendimento mensal corrigido do agregado familiar, sendo a taxa de esforço (*T*) o valor, arredondado às milésimas, que resulta da aplicação da seguinte fórmula:

$$T = \frac{0,08 R_c}{S_{mn}}$$

**Em que:**

*R<sub>c</sub>* = Rendimento mensal corrigido do agregado familiar

*S<sub>mn</sub>* = salário mínimo nacional

- O valor da renda é arredondado para a dezena de escudos imediatamente inferior e não pode exceder o valor do preço técnico nem ser inferior a 1% do salário mínimo nacional.

\* **Estes conceitos são incompatíveis com a natureza do contrato de arrendamento.**

## 5.2. Resultado do Estudo Jurídico

### 5.2.1. Estudo no Âmbito do Relatório Intercalar

De acordo com o entendimento alcançado no estudo jurídico constante do documento indicado como **Anexo 12** (que aqui se dá por integralmente reproduzido), **concluiu-se**:

- 1) Nos prédios e fracções autónomas de prédios habitacionais, **propriedade do Município de Lisboa, cuja construção foi objecto de financiamento pelo Programa Especial de Realojamento – PER**, dever-se-á aplicar o regime de renda apoiada, nos termos e condicionalismos expostos.
- 2) O Município de Lisboa, em relação às restantes cedências a título precário e destinadas à habitação, deverá aplicar uma renda apurada com base no regime de renda apoiada.

### 5.2.2. Parecer N.º 0320/OUV/DJ/2007

No âmbito do estudo anteriormente mencionado e visando acautelar a efectiva legalidade das propostas aí formuladas, foi solicitado parecer ao Departamento Jurídico da Câmara Municipal de Lisboa, nesta matéria.

Nessa medida o Departamento Jurídico elaborou o parecer supra identificado, constante do documento indicado como **Anexo 13** (que aqui se dá por integralmente reproduzido), que **concluiu, em síntese**:

- O **arrendamento social** e a ocupação de fogos municipais permitida em regime de **cedência precária** constituem **títulos jurídicos distintos**.
- A **distinta natureza jurídica** daqueles títulos legitimadores da fruição de habitações sociais determina que **também as contraprestações financeiras que lhes subjazem tenham distinta caracterização**.
- Muito embora a cedência precária, ao abrigo do regime do Decreto n.º 35.106, **configure um acto administrativo livremente revogável**, atenta a sua natureza e finalidades prosseguidas, **tal circunstância não exige a Administração do dever de notificação e fundamentação, nos termos legalmente aplicáveis**.

### 5.2.3. Informação N.º 33/GVASB/CG/2007

No âmbito do Parecer N.º 0320/OUV/DJ/2007 e considerando a necessidade de encontrar respostas precisas e inequívocas para a sustentabilidade das propostas formuladas no estudo constante do relatório intercalar, foram elencadas as questões abaixo mencionadas, através da Informação n.º 33/GVASB/CG/2007 (que aqui se dá por integralmente reproduzida), constante do documento indicado como **Anexo 14**, para resposta pelo Departamento Jurídico:

- 1) O que é preciso para **revogar** as actuais **cedências a título precário** dos fogos propriedade do Município de Lisboa, **cujas construção foi objecto de financiamento pelo Programa Especial de Realojamento – PER**, passando as ocupações a serem **tituladas por contratos de arrendamento**, em regime de renda apoiada?
- 2) Nos prédios e fracções autónomas de prédios habitacionais, propriedade do Município de Lisboa, **cujas construção não foi objecto** de financiamento pelo Programa Especial de Realojamento – PER, **poder-se-á revogar nos mesmos termos?**
- 3) **Qual** o enquadramento jurídico, **em alternativa**, ao **equacionado na alínea 2)**, que fundamente a **extinção do direito da cedência a título precário** desses fogos e a celebração de contrato de arrendamento, em regime de renda apoiada?

### 5.2.4. Parecer N.º350/OUV/DJ/2007

Na sequência da Informação n.º 33/GVASB/CG/2007, já mencionada, foi elaborado pelo Departamento Jurídico o Parecer n.º 0350/OUV/DJ/2007 (que aqui se dá por integralmente reproduzido), constante do documento indicado como **Anexo 15**, no sentido de dar resposta às interrogações colocadas.

De acordo com o **Parecer N.º 0350/OUV/DJ/2007**, resultam, **em síntese**, os seguintes corolários:

#### a) **Resposta à primeira questão:**

Na «base da permissão consubstanciada na cedência, a título precário, da faculdade de ocupação de imóveis está envolvida a prática de um acto administrativo que a doutrina classifica como sendo precário (...) insusceptível de ser reconduzido ou, de algum modo, qualificado como um "acto administrativo constitutivo de direitos" **(sublinhado nosso)**.

(...)

*Na estrita medida em que estejam envolvidas situações jurídicas passíveis de serem qualificadas como configurando ocupações precárias, para revogar as actuais cedências a título precário dos fogos propriedade do Município de Lisboa (...) têm que ser praticados os correspondentes actos administrativos determinando a revogação das mesmas, precedidos da realização da audiência prévia, revestindo fundamental importância a fundamentação desses mesmos actos administrativos (...)» (sublinhado nosso).*

**b) Resposta à segunda questão:**

*Nas «(...) situações jurídicas cujo objecto sejam prédios (...) prédios habitacionais propriedade do Município de Lisboa, cuja construção não foi objecto de financiamento pelo Programa Especial de Realojamento (...) e pressupondo que se está perante situações jurídicas cujo respectivo título legitimador seja passível de, em concreto, poder ser qualificado como consubstanciando ou corporizando uma cedência ou ocupação - precária, é mediante os mecanismos previstos para a efectivação da desocupação dos fogos relativamente aos quais exista tal título que a respectiva vacatura pode ser efectivada(...)» (sublinhado nosso).*

**c) Resposta à terceira questão:**

*«A resposta à questão enunciada em terceiro lugar na informação n.º 33/GVASB/CG/2007, antolha-se-nos, no mínimo, prejudicada pelo que afirmámos no ponto precedente (...)».(sublinhado nosso).*

### 5.3. Exercício para Avaliação do Impacto da Aplicação da Renda Apoiada

#### 5.3.1. Definição da Amostra

A análise do impacto da aplicação da renda apoiada, face à diversidade e dimensão do Parque Habitacional Municipal, e tal como já referimos anteriormente, foi efectuada sobre uma amostra que se pretendeu representativa de:

- ✓ Totalidade dos Bairros Municipais, com diferentes anos de construção e em função do seu “peso” na totalidade do património;
- ✓ Vários tipos de renda em vigor (Taxa Social, Renda Técnica, Mínima e Fixada<sup>20</sup>);
- ✓ Diferentes tipos de famílias: “Isoladas”, “Adultos sem dependentes”, “Com dependentes”, “Numerosas” e “Com Vários Núcleos”<sup>21</sup>;

Para a construção da amostra foram definidos os seguintes **critérios**:

- ✓ Processos com cálculo de renda técnica disponível, na base de dados da GEBALIS, E.M. relativos aos recibos emitidos em Setembro de 2007, que correspondem a 65,59%;
- ✓ Processos recentemente analisados pelos serviços, com actualização de rendimentos e composição do agregado;
- ✓ Processos sem actualização recente;
- ✓ Para os processos sem actualização recente, com rendimentos anteriores a 2007, foi definido que fossem actualizados através do Índice de Preços no Consumidor (Taxa de Inflação). A amostra é composta por **329** agregados, que correspondem a **2,22%**, dos processos com cálculo de renda técnica, como acima referido, distribuídos da seguinte forma:

➤ Por Tipo de **Renda em Vigor**

<i><b>Tipo de Renda</b></i>	<i><b>N.º de Agregados</b></i>	<i><b>%</b></i>	<i><b>Valor das Rendas</b></i>	<i><b>Renda Média</b></i>
Taxa Social	281	85,41%	22.923,68 €	81,58 €
Renda Técnica	45	13,68%	12.001,89 €	266,71 €
Renda Mínima	2	0,61%	4,09 €	2,05 €
Renda Fixada	1	0,30%	19,39 €	19,39 €
<b>Total</b>	<b>329</b>	<b>100%</b>	<b>34.949,05 €</b>	<b>106,23 €</b>

Quadro N.º 12

<sup>20</sup> Renda Fixada – aquela que, por motivos excepcionais, não se enquadra na Resolução N.º 1/CM/85

<sup>21</sup> Foram consideradas: “Com dependentes” as famílias até 5 elementos, constituída por adulto(s) com dependentes e “Numerosas” as famílias com mais de 5 elementos, com ou sem dependentes.



➤ Por **Tipo de Famílias**

<b>Tipo de Famílias</b>		
<b>Tipo de Famílias</b>	<b>Total Geral</b>	<b>%</b>
Com Dependentes	115	34,95%
Isolados	79	24,01%
Adultos Sem Dependentes	77	23,40%
Famílias Numerosas	28	8,51%
Com Vários Núcleos	30	9,12%
<b>Total Geral</b>	<b>329</b>	<b>100%</b>

Quadro N.º 13

➤ Por **Ano dos Rendimentos**

<b>Ano dos Rendimentos</b>	<b>N.º de Agregados</b>	<b>%</b>
1992 - 1999	26	7,90%
2000 - 2005	114	34,65%
2006 - 2007	189	57,45%
<b>Total</b>	<b>329</b>	<b>100%</b>

Quadro N.º 14

Uma vez que a amostra incide sobre a totalidade dos bairros municipais, de acordo com a sua representatividade, e face à percentagem definida de agregados a inserir na amostragem (2,22%), verifica-se que nalguns bairros isso corresponde a apenas 1 agregado. (ver **Anexo 16**)

No cálculo da renda apoiada, para a obtenção do Rendimento Mensal Bruto (RMB), dos agregados activos (Trabalhadores por conta de outrem e Pensionistas), corrigiu-se o rendimento mensal através da multiplicação por 14 e divisão por 12. Nos restantes agregados (não activos e profissionais liberais) utilizou-se o rendimento mensal sem correcção. Esta operação é inversa à prevista no Decreto-Lei n.º 166/93, que parte do rendimento anual ilíquido, para obter o mensal. Tal contingência decorreu do facto de, na maioria dos processos de agregado, não existirem as declarações anuais de rendimentos de todos os elementos do agregado familiar.

A idade dos dependentes utilizada para o cálculo da renda apoiada foi a existente no ano dos rendimentos. O Decreto-Lei n.º 166/93 prevê abatimento ao rendimento mensal, para os dependentes, considerando "dependente o elemento

do agregado familiar com menos de 25 anos que não tenha rendimentos e que, mesmo sendo maior, possua, comprovadamente, qualquer forma de incapacidade permanente ou seja considerado inapto para o trabalho ou para angariar meios de subsistência". Assim, a actualização das idades, se tivesse sido efectuada, poderia implicar um aumento no valor da renda, por diminuição ou inexistência do montante do abatimento.

Relativamente ao preço técnico, nesta análise, foi utilizada a Renda Técnica e não a Renda Condicionada, conforme previsto no Decreto-Lei n.º 166/93. Esta decisão decorre da necessidade de abreviar a recolha da informação para o estudo efectuado, sem recorrer ao cálculo das respectivas rendas condicionadas.

Importa esclarecer que ambas as designações dizem respeito ao **preço técnico** do fogo, podendo ser equiparadas. Contudo, no cálculo da Renda Condicionada, para além dos restantes elementos, também se considera o "Nível de Conforto", indicador que não é considerado no cálculo da Renda Técnica.

Relativamente à Renda Mínima considerada na análise, foi a prevista no Decreto-Lei n.º 166/93, ou seja, não inferior a 1% do Salário Mínimo Nacional, que em 2007 corresponde a 4,03€, enquanto que a Renda Mínima em vigor é a fixada na Resolução N.º 1/CM/85, ou seja, no mínimo 400 Escudos (actualmente arredondado para 2€).

### 5.3.2. Resultados da Aplicação da Renda Apoiada

Do cálculo da Renda Apoiada verificou-se uma alteração da distribuição dos agregados em função do tipo de renda, conforme o seguinte quadro:

<b>Renda Apoiada</b>				
<b>Tipo de Renda</b>	<b>N.º de Agregados</b>	<b>%</b>	<b>Valor das Rendas</b>	<b>Renda Média</b>
Renda Apoiada	270	82,07%	23.874,28 €	88,42 €
Renda Técnica	41	12,46%	12.562,70 €	306,41 €
Renda Mínima	18	5,47%	72,54 €	4,03 €
<b>Total</b>	<b>329</b>	<b>100%</b>	<b>36.509,52 €</b>	<b>110,97 €</b>

Quadro N.º 15

Da análise comparativa dos Quadros n.ºs 12 e 15 verifica-se que o impacto da aplicação da renda apoiada se traduz no seguinte:

- ✓ *Um aumento do n.º de Rendas Mínimas (de 2 para 18) e uma diminuição do n.º de Rendas Técnicas (de 45 para 41);*

- ✓ *Um aumento da renda média em todos os tipos de renda;*
- ✓ *Uma taxa de crescimento no montante total das rendas de 4,27%;*

#### **Impacto da Renda Apoiada**

<b>Impacto</b>	<b>N.º de Agregados</b>	<b>%</b>
Subida	127	38,60%
Igual	17	5,17%
Descida	185	56,23%
<b>Total</b>	<b>329</b>	<b>100%</b>

Quadro N.º 16

Da análise do Quadro n.º 16 verifica-se que:

- ✓ *Em 56,23% dos agregados ocorre uma descida no valor da renda, pese embora, no que respeita ao montante total das rendas ocorra uma taxa de crescimento positiva, como atrás referido.*

#### **Média de Taxa de Esforço**

Renda em Vigor	12,28%
Renda Apoiada	10,94%

Quadro N.º 17

Da análise do Quadro n.º 17 verifica-se:

- ✓ *Uma descida da média de taxa de esforço da renda apoiada em relação à renda em vigor, pouco significativa passando de 12,28% para 10,94%;*
- ✓ *A análise comparativa das médias das taxas de esforço, da renda em vigor e da renda apoiada, por Bairro (ver **Anexo 17**), é condicionada pelo facto da amostragem, nalguns Bairros ser apenas constituída por 1 agregado. Para uma análise mais detalhada, seria necessário constituir uma amostra por Bairro, mais representativa em número e mais homogénea nos vários indicadores (Tipologias, Anos de Construção, Tipo de Família e Rendimentos semelhantes).*

### 5.3.2.1. Por Escalões de Renda

**Escalões de Renda**

<b>Escalões (Euros)</b>	<b>Renda Vigor</b>		<b>Renda Apoiada</b>		<b>Média das Taxas de Crescimento</b>
	<b>N.º de Agregados</b>	<b>%</b>	<b>N.º de Agregados</b>	<b>%</b>	
0 - 10	3	0,91%	55	16,72%	-60,88%
11 - 50	132	40,12%	95	28,88%	-28,65%
51 - 100	84	25,53%	63	19,15%	11,84%
101 - 150	36	10,94%	30	9,12%	19,65%
151 - 200	21	6,38%	19	5,78%	55,65%
201 - 250	19	5,78%	21	6,38%	66,45%
251 - 300	13	3,95%	11	3,34%	55,48%
> 301	21	6,38%	35	10,64%	86,59%
<b>Total</b>	<b>329</b>	<b>100%</b>	<b>329</b>	<b>100%</b>	

Quadro N.º 18

Com este quadro pretende-se fazer duas leituras: Por um lado, mostrar a redistribuição dos agregados por escalão de renda, após a aplicação do regime da renda apoiada. Por outro lado, demonstrar a média das subidas e descidas de renda, percentualmente, dentro de cada um dos escalões.

Da análise do Quadro n.º 18 verifica-se:

- ✓ *Médias das taxas de crescimento negativa nas rendas até 50€, que representam 45,60% da amostra;*
- ✓ *Uma média de taxa de crescimento negativa mais acentuada (-60,88%), no escalão de renda até 10€, ou seja, aumenta o número de famílias com rendas no escalão de 0€ a 10€, passando de 0,91% para 16,72% da amostra;*
- ✓ *Médias das taxas de crescimento positivas nas rendas superiores a 50€, que representam 54,40% da amostra;*
- ✓ *Uma média de taxa de crescimento positiva mais acentuada (86,59%) nas rendas superiores a 301€, ou seja, as rendas mais elevadas irão sofrer um agravamento, sendo que este escalão representa 10,64% quando, anteriormente, representava 6,38% da amostra;*
- ✓ *Uma menor concentração de famílias no escalão de rendas de 11€ – 50€, passando de 40,12% para 28,88% da amostra, tendo estes sido transferidos, maioritariamente, para o escalão de rendas até 10€.*

### 5.3.2.2. Por Tipo de Famílias

**Impacto da Renda Apoiada vs Renda em Vigor**

Impacto	Tipo de Famílias										Total Geral
	Com Dependentes		Isolados		Adultos Sem Dependentes		Famílias Numerosas		Com Vários Núcleos		
Subida	27	21,26%	28	22,05%	46	36,22%	10	7,87%	16	12,60%	127
Igual	5	29,41%	2	11,76%	9	52,94%	-	-	1	5,88%	17
Descida	83	44,86%	49	26,49%	22	11,89%	18	9,73%	13	7,03%	185
Total	115	34,95%	79	24,01%	77	23,40%	28	8,51%	30	9,12%	329

Quadro N.º 19

Da análise do Quadro n.º 19 verifica-se que:

- ✓ A descida de renda tem maior relevância nas famílias com dependentes (44,86%) e isolados (26,49%), que representam cerca de 58,97% do total da amostra;
- ✓ A subida de renda tem maior expressão nas famílias constituídas por adultos sem dependentes (36,22%), que representam 23,40% do total da amostra.

### 5.3.2.3. Por Antiguidade do Património

**Impacto da Renda Apoiada vs Renda em Vigor**

Impacto	Antiguidade (Anos)								Total Geral
	< 10		10-20		21 - 30		> 31		
Subida	67	52,76%	40	31,50%	10	7,87%	10	7,87%	127
Igual	4	23,53%	5	29,41%	4	23,53%	4	23,53%	17
Descida	101	54,59%	51	27,57%	16	8,65%	17	9,19%	185
Total	172	52,28%	96	29,18%	30	9,12%	31	9,42%	329

Quadro N.º 20

Da análise do Quadro n.º 20 verifica-se que:

- ✓ Sendo a amostra constituída por 52,28% de património construído há menos de 10 anos, verifica-se que o maior impacto, quer nas subidas quer nas descidas de renda, ocorre neste património.

### 5.3.2.4. Por Escalões de Rendimentos das Famílias

Impacto da Renda Apoiada vs Renda em Vigor													
Impacto	Escalões de Rendimentos									Total Geral			
	≤ 200€		201€ - 400€		401€ - 800€		801€ - 1.200€		1.201€ - 1.600€		> 1.600€		
Subida	2	1,57%	2	1,57%	42	33,07%	45	35,43%	26	20,47%	10	7,87%	127
Igual	-	-	-	-	2	11,76%	1	5,88%	4	23,53%	10	58,82%	17
Descida	20	10,81%	51	27,57%	89	48,11%	19	10,27%	6	3,24%	-	-	185
Total	22	6,69%	53	16,11%	133	40,43%	65	19,76%	36	10,94%	20	6,08%	329

Quadro N.º 21

**Nota:** Definiu-se como critério, na criação dos intervalos dos escalões de rendimentos, múltiplos (aproximados) do salário mínimo (remuneração mínima mensal garantida), entre os escalões acima dos 401€ e abaixo dos 1.600€.

Da análise do Quadro n.º 21 verifica-se que:

- ✓ A **subida** de renda tem maior expressão nas famílias com rendimentos entre os 801€ e 1.200€ mensais (35,43%);
- ✓ A **descida** de renda é mais acentuada nas famílias com rendimentos entre os 401€ e 800€ mensais (48,11%);
- ✓ Das famílias que **mantêm** a mesma renda, 58,82% têm rendimentos acima dos 1.600€ mensais. Estas famílias mantêm a renda técnica, ou seja, a renda em vigor. Complementando esta análise com a informação da base de dados (ver **Anexo 18**), verifica-se que a taxa de esforço dos rendimentos corrigidos das 10 famílias varia entre 6,99% e 27,32%. Esta amplitude é explicada por vários factores, nomeadamente, pela antiguidade do fogo (o que implica Rendas Técnicas baixas) e/ou rendimentos elevados do agregado familiar.

Recorrendo novamente à análise da informação da base de dados (ver **Anexo 18**), verifica-se que no total da amostra existem apenas 5 agregados com rendimentos superiores a 2.000€ e 1 com rendimentos superiores a 4.000€.

### 5.3.2.5. Por Tipologia do Alojamento

**Impacto da Renda Apoiada vs Renda em Vigor**

Impacto	Tipologias do Alojamento										Total Geral
	T1		T2		T3		T4		T5		
Subida	19	14,96%	44	34,65%	42	33,07%	22	17,32%	-	-	127
Igual	-	-	6	35,29%	7	41,18%	4	23,53%	-	-	17
Descida	36	19,46%	54	29,19%	74	40,00%	20	10,81%	1	0,54%	185
Total	55	16,72%	104	31,61%	123	37,39%	46	13,98%	1	0,30%	329

Quadro N.º 22

Duma primeira leitura do Quadro n.º 22, verifica-se que as subidas e descidas de renda ocorreram maioritariamente nas tipologias T2 e T3, uma vez que estas são as tipologias mais representativas da amostra e do próprio parque habitacional;

Complementando esta análise com a informação da base de dados (ver **Anexo 18**), verifica-se que:

- ✓ Nos T1 onde residem, maioritariamente, "Isolados", a percentagem de descida de rendas é superior às subidas;
- ✓ No conjunto dos T2 e T3, que totalizam 69% da amostra (227 famílias), em 86 famílias registou-se uma subida no valor da renda e em 128 famílias registou-se uma descida no valor da renda. Neste conjunto de tipologias residem maioritariamente "Adultos sem dependentes" e "com dependentes";
- ✓ Nos T4, onde residem maioritariamente famílias "Numerosas", "Adultos com dependentes" e "Com Vários Núcleos", o n.º de famílias com subidas e descidas no valor da renda está equiparado, respectivamente 22 e 20 situações.

### 5.3.2.6. Por Famílias com ou sem Débito de Renda

**Impacto da Renda Apoiada vs Renda em Vigor**

Impacto	Situação Face às Rendas				Total Geral
	Com Débito		Sem Débito		
Subida	61	37,89%	66	39,29%	127
Igual	5	3,11%	12	7,14%	17
Descida	95	59,01%	90	53,57%	185
Total	161	48,94%	168	51,06%	329

Quadro N.º 23

Da análise do Quadro n.º 23 verifica-se que:

- ✓ *As famílias com dívida representam 48,94% do total da amostra. Note-se que na análise da situação geral das dívidas reportada a Setembro de 2007 o valor então verificado era de 40,83% (ver Quadro N.º 9 a páginas 29).*
- ✓ *No total das famílias com débito, em 59,01% ocorre descida de renda.*
- ✓ *No total das famílias com débito, em 37,89% ocorre subida de renda.*

A aplicação do regime de renda apoiada às famílias com débito, na maioria dos casos que compõe a amostra, não constitui um factor de agravamento da situação da dívida, dado que em 59,01% ocorre uma descida.

O impacto real, sobre as subidas ou descidas atrás referidas, em relação às famílias com dívida, obrigaria a uma análise aprofundada sobre os montantes e o período da mesma.

#### 5.3.2.7. Por Rendas com ou sem Coeficientes (art. 15º da Res. N.º 1/CM/85)

**Impacto da Renda Apoiada vs Renda em Vigor**

Impacto	Coeficientes				Total Geral
	Com Coeficientes		Sem Coeficientes		
Subida	78	61,42%	49	38,58%	127
Igual	6	35,29%	11	64,71%	17
Descida	105	56,76%	80	43,24%	185
Total	189	57,45%	140	42,55%	329

Quadro N.º 24

Da análise do Quadro n.º 24 verifica-se que:

- ✓ *57,45% dos agregados ainda beneficiam dos coeficientes de actualização das rendas, previstos na Resolução N.º 1/CM/85, art. 15º. Os valores apresentados na actual análise irão sofrer alterações, porque os montantes das rendas em vigor irão aumentar nos anos subsequentes até atingir os 100% do valor fixado inicialmente, aquando do realojamento.*



### 5.3.3. Principais Conclusões

Da análise dos resultados do impacto da aplicação da renda apoiada à amostra (**329 Agregados**), destacamos o seguinte:

#### **Ao Nível dos Resultados Gerais**

- ✓ A renda desce para 56,23% dos agregados;
- ✓ A renda sobe para 38,60% dos agregados;
- ✓ A renda fica igual para 5,17% dos agregados;
- ✓ Uma taxa de crescimento do valor das rendas de 4,27%;
- ✓ Uma descida da média da taxa de esforço da renda apoiada em relação à renda em vigor, passando de 12,28% para 10,94%;
- ✓ Um aumento do n.º de Rendas Mínimas, (de 2 para 18) e uma diminuição do n.º de Rendas Técnicas (de 45 para 41);
- ✓ 48,94% das famílias têm débito de rendas; destas, em 59,01% ocorre descida de renda;
- ✓ 57,45% das famílias ainda beneficiam dos coeficientes de actualização das rendas previstos na Resolução N.º 1/CM/85, art. 15º;

#### **Por Escalões de Renda**

- ✓ Médias de taxa de crescimento negativas nas rendas até 50€, mais acentuada no escalão de rendas até 10€;
- ✓ Médias de taxa de crescimento positivas nas rendas superiores a 50€, mais acentuada no escalão de rendas superiores a 301€;
- ✓ Aumenta o n.º de famílias com rendas no escalão de 0€ a 10€, passando de 0,91% para 16,72% da amostra;

#### **Por Tipo de Famílias**

- ✓ A descida de renda tem maior relevância nas famílias com dependentes (44,86%) e isolados (26,49%), que representam cerca de 58,97% do total da amostra;
- ✓ A subida de renda tem maior expressão nas famílias constituídas por adultos sem dependentes (36,22%), que representam 23,40% do total da amostra.

#### **Por Escalões de Rendimentos**

- ✓ Subida de renda com maior expressão nas famílias com rendimentos entre os 801€ e 1.200€ mensais (35,43%);
- ✓ Descida de renda mais acentuada nas famílias com rendimentos entre os 401€ e 800€ mensais (48,11%).

## **6. EXPERIÊNCIA RECOLHIDA NOUTROS MUNICÍPIOS (NACIONAIS E ESTRANGEIROS)**

**NO ÂMBITO DA  
ATRIBUIÇÃO, GESTÃO, DESOCUPAÇÃO E  
FIXAÇÃO DE RENDAS DE HABITAÇÃO  
SOCIAL**

Implementar um novo regime jurídico de enquadramento da gestão do Património Habitacional Municipal – na base de uma **relação contratual** com os moradores – implica mudanças quer ao nível da relação com o morador, quer da reestruturação dos próprios serviços, quer da adopção de novos procedimentos administrativos e normativos.

O contacto com outras Autarquias da área metropolitana de Lisboa, com alguma relevância ao nível do parque habitacional, integra-se na metodologia definida de forma a possibilitar a recolha de experiências e a identificação das práticas implementadas em matéria de Atribuição, Gestão, Fixação de Rendas e Desocupação, bem como o suporte jurídico subjacente.

Esta pesquisa ao abranger Municípios que já aplicam o regime de renda apoiada, permitiu estabelecer parâmetros de comparação e proporcionou um enriquecimento para a formulação das propostas.

### **6.1. Definição do Grupo de Municípios e Metodologia Adoptada**

- ✓ Definiu-se o número de Municípios a contactar: nove Municípios, dos quais oito localizados na Área Metropolitana de Lisboa (Almada, Amadora, Cascais, Loures, Odivelas, Oeiras, Sesimbra, Sintra) e também o Município do Porto.
- ✓ Esta definição não obedeceu a nenhum critério específico e rigoroso de selecção, privilegiando-se apenas os Municípios que se localizam geograficamente mais próximos de Lisboa e que têm um património habitacional mais significativo. O Município do Porto foi contactado somente pelo segundo factor, ou seja, por ser a Câmara Municipal, que conjuntamente com Lisboa, é detentora do maior património habitacional.
- ✓ Do total dos nove Municípios contactados, apenas dois possuem Empresas Municipais de Gestão do Parque Habitacional – a Câmara Municipal de Cascais e a Câmara Municipal do Porto. Esclarece-se que a Câmara Municipal de Cascais possui para além da Empresa Municipal (que faz essencialmente a Gestão do Parque Habitacional), um Departamento de Habitação (com competências na atribuição de casas e na concretização de programas de Habitação). Por sua vez no Município do Porto existe apenas a Empresa Municipal com todas as competências em matéria de Habitação.

- ✓ A Metodologia para recolha da informação passou por contactos telefónicos, envio de Fax e de *e-mail*, pela pesquisa na *Internet* e também pela realização de reuniões, nomeadamente com o Município de Almada e com a Empresa Municipal do Porto – DOMUS SOCIAL.
- ✓ Relativamente à Empresa Municipal de Cascais, pretendíamos realizar uma reunião de trabalho, no entanto após várias tentativas e tendo ficado agendada para o final de Dezembro p.p., não foi possível a sua realização por indisponibilidade dos Técnicos da referida Empresa com quem iríamos reunir.
- ✓ A reunião com a Empresa Municipal do Porto – DOMUS SOCIAL – somente se conseguiu agendar para o dia 10 de Janeiro de 2008, com os assuntos constantes da agenda que constitui o **Anexo 19**.
- ✓ Na reunião estiveram presentes por parte da Câmara Municipal de Lisboa todos os elementos que constituem o Grupo de Trabalho. Por parte da Empresa DOMUS SOCIAL o Presidente do Conselho de Administração e os responsáveis pelas principais áreas da Empresa: Gabinete de Estudos e Planeamento; Rendas; Sistemas de Informação e Qualidade; Gabinete Jurídico e Gestão do Parque Habitacional.
- ✓ Conforme estava definido inicialmente, sendo uma das missões do Grupo de Trabalho, promoveu-se alguma pesquisa sobre outras práticas e experiências, nomeadamente, a nível internacional, tendo incidido sobre os Municípios de Paris e de Londres. A pesquisa efectuada reflecte uma realidade muito diversa da que caracteriza os Municípios portugueses, nomeadamente o de Lisboa, quer em termos da dimensão do parque habitacional, quer da sua diversidade, quer, ainda, da antiguidade da construção. De igual forma, também não tem muito paralelismo a nível do enquadramento jurídico e social, que sustenta as políticas no âmbito da habitação social e consequentemente influencia as normas e as práticas implementadas. A informação recolhida através dessa pesquisa está contida no **Anexo 20**.
- ✓ A Calendarização definida para a realização deste trabalho, quer o Relatório Intercalar com término a 5 de Novembro – ou seja um mês após a primeira reunião – quer o Relatório Final – agendado para Janeiro – não possibilitou a realização de reuniões com todos os Municípios e Empresas Municipais, como desejávamos, certamente mais proveitosas na obtenção de

informação pormenorizada, mas também mais morosas no seu agendamento. Assim, os vários contactos telefónicos estabelecidos com os diversos Municípios e Empresas acabaram por ser o meio mais utilizado para recolha de informação.

- ✓ A sistematização da informação recolhida junto dos vários Municípios portugueses contactados consta de quadro anexo, após aferição da informação, por cada um dos interlocutores, para eventual correcção de lapsos ou omissões. (Ver quadro final **Anexo 21**)

## **6.2. Análise da Informação Recolhida**

### **6.2.1. A Nível da Atribuição de Fogo**

- ✓ Os Municípios que ainda não concluíram o PER, nomeadamente os de Almada, Sintra, Cascais, Amadora, Loures e Odivelas, adoptam como critérios de realojamento os decorrentes da legislação que enquadra este Programa e definem como prioridade, a nível da atribuição de casa, os agregados recenseados no mesmo.
- ✓ Os municípios de Oeiras e Sesimbra, que já concluíram este Programa, promovem a atribuição de casa municipal aos agregados mais carenciados, que constam de uma Lista de Procura, depois de identificados como casos socialmente graves, podendo já estar sinalizados por outras Instituições. A Bolsa de Fogos, utilizada para o efeito, é obtida com as casas que vão vagando por motivos diversos.
- ✓ No caso da Câmara Municipal de Cascais existe uma Ficha de Classificação de Casos Graves de Habitação, que prioriza as situações para atribuição de fogo, em função da classificação obtida.
- ✓ Algumas Câmaras – Amadora e Oeiras, por exemplo – promovem outro tipo de programas como forma de resolução do problema da procura de habitação, nomeadamente Concursos para Aquisição de casa dirigidos a camadas jovens.

### 6.2.2. A Nível da Gestão de Fogos e Fixação das Rendas

- ✓ Todos os Municípios contactados praticam a Renda Apoiada, ou seja, aplicam o Decreto-Lei n.º 166/93 na fixação das rendas e celebram Contratos de Arrendamento com os agregados realojados.
- ✓ No entanto, a Câmara Municipal do Porto mantém, ainda, em vigor o Decreto-Lei n.º 35.106 de 11 de Novembro de 1945, que continua a tutelar um número muito elevado de fogos (mais de 80%) que foram atribuídos como Cedências a Título Precário. Os Contratos de Arrendamento celebrados por esta autarquia foram implementados com o Decreto-Lei n.º 166/93 mas não foram aplicados, retroactivamente, ao restante património tutelado pela legislação de 1945. Por outro lado, o número de fogos aos quais foi aplicado o regime previsto no Decreto-Lei n.º 166/93 é muito residual face ao total de fogos de habitação social daquele Município.
- ✓ Importa referir que, apesar de não ter celebrado Contratos de Arrendamento em relação a uma grande parte do seu parque habitacional, a Câmara Municipal do Porto aplicou a Renda Apoiada a todos os fogos de habitação localizados em Bairros Sociais, tendo previsto, inicialmente, um prazo de 10 anos para implementação de um regime transitório para efeitos de uniformização das rendas. Este regime não foi, no entanto, concluído, já que em 2006 procederam a uma actualização do cadastro, das famílias e dos rendimentos que estas auferiam, tendo procedido a uma nova actualização das rendas. No entanto, a implementação desta actualização no aumento das rendas foi efectuada em duas fases, 60% no primeiro ano e 40% no segundo. Na sequência da actualização de 2006 está prevista uma periodicidade trienal para produção de prova de rendimentos e da composição do agregado familiar, com vista a actualização da renda.
- ✓ No Município de Sesimbra, uma parte do património habitacional municipal (cerca de um terço, aproximadamente 100 fogos), não está abrangido pelo Decreto-Lei n.º 166/93, correspondendo a atribuições mais antigas, tuteladas por outros regimes.

Alguns destes fogos, aproximadamente 40, estão tutelados pelo Decreto n.º 35.106 de 1945. Em relação aos restantes fogos, cerca de 200 foram celebrados Contratos de Arrendamento e praticam a Renda Apoiada, com base no Decreto-Lei n.º 166/93.

Face à situação descrita, este Município está a promover um estudo comparativo entre o cálculo da renda Apoiada, aplicada aos cerca de 100 agregados que não estão abrangidos pelo Decreto-Lei n.º 166/93, e a renda paga actualmente. O objectivo deste trabalho é conhecer o impacto da aplicação deste regime, de modo a que seja submetido ao Executivo Camarário, proposta sobre a uniformização do regime de renda.

- ✓ O Município de Almada, ao aplicar o Decreto-Lei n.º 166/93, definiu um período de 4 anos, para efeitos de actualização faseada das rendas. No entanto, devido à reacção das famílias esta actualização decorreu apenas durante 2 anos, não se tendo concluído o processo.
- ✓ A definição de faseamento temporal, para implementação da actualização das rendas calculadas com base no Decreto-Lei n.º 166/93 – Renda Apoiada – por parte de alguns Municípios, decorre segundo estes, do facto de se registar um aumento significativo das rendas, por haver uma desactualização dos rendimentos há vários anos, que terá conduzido a essa subida acentuada.
- ✓ A aprovação de regimes de bonificação e ajustamentos ao Cálculo da Renda Apoiada, minimizando os efeitos decorrentes da fixação da mesma segundo o Decreto-Lei n.º 166/93, foi opção de alguns Municípios. Neste grupo estão incluídos o Municípios de Oeiras (que já fez aprovar pelo menos duas propostas com bonificações ao cálculo da renda), o Município de Almada e o de Sesimbra. Os factores de correcção ou bonificação aplicam-se essencialmente às pessoas idosas, aos jovens e às pessoas com deficiência, funcionando como deduções significativas no seu rendimento, para efeitos de cálculo de renda.
- ✓ Acresce referir que nas Câmaras que forneceram elementos sobre esta matéria o valor médio da renda é baixo, variando entre os 25€ e os 63€.
- ✓ Na maior parte dos municípios a Renda Mínima situa-se num valor inferior a 5€ e nalguns municípios há uma percentagem de famílias elevada a beneficiar dela, como em Almada, que atinge 23%. No caso da Câmara do Porto a renda mínima (das mínimas) foi fixada em 10€ (acresce que neste município foram estabelecidas rendas mínimas e máximas, por grupos de bairros, de acordo com as suas características gerais, a nível de estado de conservação, conforto, ano de construção, etc.).

- ✓ As dificuldades mais referidas pelos vários Municípios são a taxa elevada de incumprimento no pagamento das rendas e a morosidade de um despejo via judicial.

### **6.2.3. Desocupações e Despejos**

- ✓ Como já foi referido, todos os Municípios celebram Contratos de Arrendamento, pese embora haja alguns que mantêm mais do que um regime (Porto e Sesimbra). No entanto, nem todos recorrem à via judicial para efectuar o despejo de fogos indevida e abusivamente ocupados e ainda noutras situações em que o arrendatário não cumpra as suas obrigações contratuais.
- ✓ Nesta matéria, a prática seguida por cada Município é diversificada, pese embora o enquadramento jurídico seja o mesmo, Decreto-Lei n.º 166/93. Decorrente deste quadro normativo é entendido, de acordo com algumas interpretações jurídicas, ser sempre necessário recorrer à via judicial para despejar ou desocupar os fogos municipais.
- ✓ Especificando: o Município do Porto efectua despejos administrativos, através da sua Empresa Municipal, em colaboração com outros serviços camarários e com a Polícia Municipal, não recorrendo à via judicial.
- ✓ A Câmara Municipal da Amadora executa, somente, os despejos, via administrativa.
- ✓ A Câmara Municipal de Almada efectua a desocupação imediata, com recursos internos do Município e o apoio das Forças Policiais, sempre que se regista uma ocupação abusiva de um fogo devoluto. Para efeito de Despejo, por motivo de falta de pagamento de renda, posse de habitação própria ou alternativa habitacional, etc. recorre à via judicial.
- ✓ O Município de Sintra tem uma intervenção semelhante à de Almada, em relação aos fogos devolutos e ocupados abusivamente, com a chamada "Acção Directa". Relativamente a outros despejos, com fundamentos diferentes, recorre à via judicial.
- ✓ As Câmaras Municipais de Cascais e de Loures recorrem sempre à via judicial para promover os despejos do seu património habitacional.
- ✓ O Município de Sesimbra não efectuou, até ao presente nenhum despejo, tendo avançado, recentemente, com o primeiro processo via judicial.



- ✓ Os Municípios que recorrem à via Judicial para efectuar os despejos são unânimes em afirmar que um dos maiores problemas decorrentes da aplicação do Decreto-Lei n.º 166/93, com a celebração de Contratos de Arrendamento, é a morosidade e complexidade dos processos judiciais, conducente à finalização do processo de despejo ao fim de vários anos.
- ✓ Um processo de despejo pode demorar 2, 3, 5 ou mais anos de acordo com a experiência relatada pelos vários Municípios, o que dificulta e condiciona a sua eficácia e agilidade em matéria de gestão do parque habitacional.

**Em Síntese:**

- ✓ Os Vários Municípios para ultrapassarem os problemas decorrentes da aplicação do Decreto-Lei n.º 166/93 adoptaram diferentes estratégias em matéria de Gestão/Fixação de Rendas e/ou de Desocupações/Despejos, visando ultrapassar as dificuldades já identificadas, que condicionam uma gestão mais ágil e eficaz do seu património municipal.

## **7. PRESSUPOSTOS PARA A IMPLEMENTAÇÃO DO NOVO MODELO DE GESTÃO**

### 7.1. Justificação para a Implementação do Modelo

É corolário das abordagens reflectidas nos pontos anteriores deste relatório, que o modelo actual (cedência a título precário) de atribuição de habitações por parte do Município de Lisboa carece de um novo enquadramento jurídico e das inerentes medidas e acções necessárias.

Resultou, logo, em sede de relatório intercalar, que as ocupações habitacionais em fogos municipais cuja construção tivesse sido objecto de financiamento pelo *Programa Especial de Realojamento – PER*, deviam ser tituladas **por contratos de arrendamento em regime de renda apoiada**, nos termos e condicionalismos legais plasmados.

Esta questão vinculada à solução legal imposta pelo legislador em matéria do *PER* poderia, sim, levantar dúvidas no que respeita às restantes cedências a título precário de fogos municipais destinados à habitação, sustentando-se, tal dúvida no **suporte jurídico desta alteração**.

Com a preocupação de encontrar respostas inequívocas no plano jurídico, foi pedido Parecer ao Departamento Jurídico, propondo-se, a definição dos mecanismos jurídicos de fundamentação de direito subjacentes à execução da proposta de solução adiantada.

Nesta medida, foram elaborados dois pareceres jurídicos já versados nos pontos 5.2.2. e 5.2.4. do presente relatório que sustentam a fundamentação de direito, **alicerçada num “pilar nuclear”**: A atribuição de habitações, a título precário, ao abrigo do Decreto n.º 35.106, já citado, **“reveste natureza precária, consistindo numa cessão revogável, a todo o tempo, e sujeita a Direito Administrativo”**.

Por outras palavras, a *“precariedade do acto significa que as situações por ele criadas não se cristalizam; não significa (pelo menos não significa só) a revogabilidade daquele. A precariedade de uma dada situação jurídica traduz-se, sim, numa instabilidade, porque sobre ela pende, seja a ameaça da revogação, seja a ameaça de outro tipo de acto susceptível de afectar a posição jurídica ao momento atribuída”*. É, assim, pois, configurada a **fundamentação de direito na matéria sub judice**.

Ultrapassada esta “barreira”, podemos, assim, avançar aceleradamente em busca **da meta proposta, tendo por base duas premissas:**

- Revogar as actuais cedências a título precário dos fogos propriedade do Município de Lisboa, praticando os correspondentes actos administrativos, precedidos da realização da audiência prévia, tendo em conta o enquadramento vigente no Código do Procedimento Administrativo, revestindo crucial importância a fundamentação desses mesmos actos administrativos;
- Passar as actuais ocupações de fogos municipais a serem **tituladas por contratos de arrendamento, em regime de renda apoiada.**

## **7.2. Minuta do Contrato de Arrendamento**

Perante a avaliação concretizada, é vital para a adopção de estratégias a prosseguir pelo Município, consubstanciar um outro modelo de gestão suportado em novos instrumentos jurídicos.

Nessa medida, tem sido fio condutor deste trabalho a **alteração da natureza do título** de ocupação (cedência precária) das habitações municipais, passando a relação jurídica entre o Município e os habitantes desses fogos a **configurar um contrato de arrendamento, em regime de renda apoiada.**

Tendo por alvo este requeiro mostra-se crucial nesta fase equacionar o novo título de ocupação, qualificando-o de *contrato de arrendamento, em regime de renda apoiada*. É neste sentido que se procurou disciplinar as situações jurídico-factuais subjacentes, **clausulando regras desta relação jurídica.**

Afigura-se-nos, assim, a necessidade de aprovação **da presente minuta:**

---

### **CONTRATO DE ARRENDAMENTO EM REGIME DE RENDA APOIADA**

**Entre:**

O Município de Lisboa, representado por....., adiante designada como entidade locadora,

E

(nome), (estado civil), portador(a) do Bilhete de Identidade n.º....., com número fiscal de contribuinte..... adiante designado como arrendatário(a);

É estabelecido e reciprocamente aceite pelas partes o presente contrato de arrendamento, que se rege **pelas seguintes cláusulas:**

#### **Cláusula 1ª**

*(Objecto do contrato)*

A entidade locadora, na qualidade de legítima proprietária, arrenda o **fogo municipal sito.....**, sob o regime de renda apoiada, ao Sr.(a) ....., para **exclusivo uso habitacional** do arrendatário e seu agregado familiar.

#### **Cláusula 2ª**

*(Prazo do contrato)*

O arrendamento referido na cláusula primeira do presente contrato é feito por 5 anos, iniciando-se em \_\_/\_\_/\_\_, e considera-se sucessivamente renovado por iguais períodos, se não for denunciado por qualquer das partes nos termos legais aplicáveis, ou cessar ao abrigo das disposições constantes das cláusulas do presente contrato.

#### **Cláusula 3ª**

*(Renda)*

1. O valor da renda é de....., fixada e sujeita às actualizações previstas no regime legal aplicável aos arrendamentos de habitações, em regime de renda apoiada.
2. A renda vence-se no 1º dia útil do mês a que respeita e o seu pagamento tem de ser feito até ao oitavo dia seguinte, através de ..... (formas de pagamento e locais habituais indicados pela Câmara Municipal de Lisboa).
3. Constituindo-se o arrendatário em mora, a entidade locadora tem o direito de exigir, além da renda em atraso, uma indemnização igual a .....% do que for devido.

#### **Cláusula 4ª**

*(Uso habitacional exclusivo)*

1. O fogo mencionado na cláusula primeira do presente contrato destina-se exclusivamente à habitação permanente do arrendatário e do seu agregado familiar registado na ficha anexa, que faz parte integrante do presente contrato.
2. É proibida a hospedagem, a sublocação, total ou parcial, ou a cedência a qualquer título, da habitação objecto do presente contrato de arrendamento, sob pena de resolução do mesmo pela entidade locadora.
3. No caso de subocupação do fogo objecto do presente contrato, a entidade locadora pode determinar a transferência do arrendatário e do respectivo agregado familiar para habitação de tipologia adequada dentro da mesma localidade.
4. O incumprimento pelo arrendatário, no prazo de 90 dias, da determinação referida no número anterior dá lugar por inteiro do respectivo preço técnico.

5. A residência de outras pessoas no fogo arrendado, com excepção do crescimento natural da família, que não constem da ficha anexa mencionada no número um da presente cláusula, não pode violar as regras de preservação dessa construção, bem como a adequação do número de residentes à tipologia desse fogo, sendo obrigatoriamente os rendimentos dessas pessoas contabilizados para efeitos de fixação da renda, ao momento da sua actualização.

6. É expressamente proibido no fogo arrendado a acomodação permanente ou temporária de «animais perigosos» e «potencialmente perigosos», nos termos definidos por lei, sob pena de resolução do presente contrato.

#### **Cláusula 5ª**

*(Ausências do arrendatário)*

1. A ausência do arrendatário do fogo arrendado por um período superior a 3 meses deve ser comunicada e justificada à entidade locadora, sem prejuízo do prazo fixado no número dois da cláusula nona.

2. Na situação prevista no número anterior e caso o arrendatário não dê cumprimento à devida comunicação, a entidade locadora interpelará o mesmo para proceder justificação num prazo fixado, sob pena de resolução do presente contrato por incumprimento.

#### **Cláusula 6ª**

*(Comunicabilidade e Transmissão em vida e por transmissão por morte)*

1. A comunicabilidade e a transmissão em vida do presente contrato de arrendamento rege-se pelo regime previsto, nos termos artigo 1105º do Código Civil.

2. O arrendamento objecto do presente contrato não caduca por morte do primitivo arrendatário quando lhe sobreviva:

- a) Cônjuge com residência nesse fogo ou pessoa que com o arrendatário vivesse no mesmo em união de facto e há mais de um ano;
- b) Parentes ou afins na linha recta ou até ao 3º grau da linha colateral, bem como outras pessoas relativamente às quais por força de lei ou de negócio jurídico que não respeite directamente à habitação, haja obrigação de convivência ou de alimentos, desde que estejam registados na ficha do agregado familiar e com residência permanente há mais de um ano, devidamente comprovada, sem prejuízo de novo cálculo de renda aquando da comunicação mencionada no número quatro.

3. No caso referido no número anterior, a posição do arrendatário transmite-se, em igualdade de circunstâncias, sucessivamente para o cônjuge sobrevivente ou pessoa que, com o falecido, vivesse em união de facto, para o parente ou afim mais próximo ou de entre estes para o mais velho, ou para o mais velho de entre as restantes pessoas, referidas na alínea b) do número anterior.

4. A situação prevista no número um deve ser comunicada à entidade locadora, por escrito, com cópia dos documentos comprovativos, no prazo de três meses a contar da ocorrência, sob pena da cessação do contrato.

5. No caso previsto no número anterior é celebrado entre a entidade locadora e o transmissário um Aditamento ao presente contrato de arrendamento.

**Cláusula 7ª***(Obras ou benfeitorias)*

1. É proibida a execução de obras ou benfeitorias pelo arrendatário, que alterem a tipologia e estrutura inicial do fogo objecto do presente contrato.
2. Em caso de incumprimento do disposto no número anterior, o arrendatário é notificado para repor o fogo no seu estado anterior, sob pena de resolução do presente contrato e sem prejuízo do encargo pelo arrendatário das despesas necessárias àquele fim.
3. A realização de obras e de benfeitorias carece sempre de comunicação prévia junto da entidade locadora, sendo necessária autorização para a sua realização em determinadas circunstâncias.
4. No caso da realização de obras de benfeitorias no fogo arrendado não pode o arrendatário alegar retenção ou pedir indemnização.

**Cláusula 8ª***(Cessação do contrato)*

1. O presente contrato de arrendamento cessa por acordo das partes, resolução, caducidade, denúncia ao abrigo das disposições constantes das suas cláusulas e nos termos legais aplicáveis.
2. A cessação do contrato, no caso de haver mais do que um arrendatário, não afecta a posição jurídica do outro.

**Cláusula 9ª***(Direitos do arrendatário)*

1. A renda pode ainda ser reajustada, a todo o tempo, sempre que se verifique alteração do rendimento mensal corrigido do agregado familiar, resultante de morte, invalidez permanente e absoluta ou desemprego de um dos seus membros.
2. O arrendatário pode ausentar-se do fogo municipal objecto do presente contrato de arrendamento por um período inferior a um ano, sempre que previamente justificado, por escrito, e a entidade locadora considere as razões apresentadas como imperiosas e justas, sem prejuízo do disposto na cláusula quinta do presente contrato.
3. O arrendatário tem direito à transmissão em vida ou por morte do presente contrato, nos termos do disposto na cláusula sexta do presente contrato.

**Cláusula 10ª***(Obrigações do arrendatário)*

1. São obrigações do arrendatário:
  - a) Pagar a renda;
  - b) Produzir prova bianual dos rendimentos auferidos e da constituição do agregado residente;
  - c) Proceder à apresentação e/ou entrega dentro dos prazos fixados pela entidade locadora de todos os documentos solicitados, e no caso de incumprimento

injustificado pelo arrendatário dá lugar ao pagamento por inteiro do respectivo preço técnico, nos termos legais aplicáveis, ou caso se justifique à cessação do presente contrato de arrendamento;

- d) Promover as acções necessárias a instalação e ligação dos contadores de água, gás e energia eléctrica, cujos encargos, bem como dos respectivos consumos, são da sua inteira e total responsabilidade;
- e) Conservar no estado em que se encontra o fogo objecto do presente contrato, descrito na ficha técnica em anexo, designadamente o uso prudente do seu interior, da instalação eléctrica, das canalizações e seus acessórios, sendo o custo das reparações por incúria ou indevida utilização suportado pelo arrendatário;
- f) Não permitir a residência de outras pessoas no fogo arrendado, que violem as regras de preservação da sua construção bem como a conformidade do número de residentes à tipologia desse fogo;
- g) Entregar o fogo arrendado à entidade locadora no estado de conservação descrito na ficha técnica mencionado na alínea anterior, findo o presente contrato por qualquer causa, sem prejuízo do desgaste proveniente do seu prudente e diligente uso, indemnizando a entidade locadora de todos os prejuízos que se verifiquem;
- h) Garantir o bom uso das áreas de serviços comuns;
- i) Facultar o acesso ao fogo arrendado pelos representantes da entidade locadora a todo o tempo, a fim de o examinarem, sempre que tiverem conhecimento de alguma situação de perigo no edifício ou insegurança para os outros moradores;
- j) Não usar o fogo arrendado para fim diverso daquele a que se destina;
- k) Não violar, de forma reiterada e grave, regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou de outras normas constata de regulamento relativo ao edifício, designadamente não provocar a emissão de fumos, vapor, cheiros ou ruídos, ou outros factos semelhantes;
- l) Não dar uso ao fogo contrário à lei, aos bons costumes ou à ordem pública;

2. A entidade locadora pode resolver o presente contrato de arrendamento com base no incumprimento pelo arrendatário de qualquer das obrigações previstas no número anterior.

3. A resolução pela entidade locadora torna imediatamente exigível a desocupação do fogo arrendado e a sua entrega.

#### **Cláusula 11ª**

*(Omissões)*

Em tudo o que não estiver expressamente previsto neste contrato é regulado pelas disposições legais aplicáveis.

**A Entidade Locadora**

**O Arrendatário**



### 7.3. Questões Fundamentais para a Implementação do Novo Modelo de Gestão

A implementação de um novo modelo de gestão social do parque habitacional, não se esgota com a proposta constante do ponto anterior.

Ao contrário, a natureza da relação contratual que ela contempla obriga a identificar as diferentes componentes do modelo, que consubstanciem direitos e deveres de ambas as partes. Para o que é especialmente relevante as formas e os critérios de acesso à habitação municipal, a inserção das famílias no tecido urbano e a promoção do desenvolvimento social.

Na implementação do Novo Modelo de Gestão (adiante designado de Modelo) mostra-se necessário acautelar um conjunto de questões que condicionam a exequibilidade do mesmo. Decorrente da sua natureza foram agrupadas em questões **organizativas (A)** e **operacionais (B)**.

As questões organizativas incorporam necessidades de adaptação e preparação dos serviços e as questões de ordem operacional referem-se a acções / procedimentos para execução do próprio Modelo.

#### **A. Preparação da estrutura organizacional municipal** (DMH, DPI, DMCRU e GEBALIS) através de:

- Divulgação aos serviços, do conteúdo do relatório aprovado;
- Construção de um novo Manual de Procedimentos – Regras e Critérios no âmbito do acesso à habitação, Gestão e Rendas;
- Introdução do novo sistema das Rendas:
  - Cálculo das Rendas Apoiadas e Condicionadas;
  - Definição da periodicidade da revisão das rendas;
  - Definição de regras específicas, para a aplicação da Renda Apoiada aos agregados com coeficientes de actualização de renda activos (previstos no art. 15º da Resolução N.º 1/CM/85);
- Adaptação e/ou alteração dos sistemas informáticos e ferramentas de suporte;
- Formação do corpo Técnico e Administrativo.

**B. Operacionalização do Modelo:**

- Programa de Informação às famílias;
- Territorialização;
- Calendarização;
- Actualização dos agregados e dos rendimentos;
- Cálculo do preço técnico dos fogos, nos termos legais para aplicação da renda apoiada;
- Fixação da renda apoiada e celebração dos contratos de arrendamento;
- Monitorização do processo de implementação.

**7.4. Propostas**

Neste contexto elencam-se as seguintes **Propostas**:

- 1.** Criação de Grupo(s) de Trabalho com os seguintes objectivos:
  - 1.1. Elaboração do Manual de Procedimentos;
  - 1.2. Definição dos conteúdos essenciais para concepção do Programa de Informação às famílias;
  - 1.3. Definição da operacionalização do Modelo, nomeadamente a definição de critérios territoriais para a sua implementação;
- 2.** Concepção do Programa de Informação às famílias por Entidade especializada na área da Comunicação;
- 3.** Organização de acções de formação para o corpo Técnico e Administrativo, com recurso à Divisão de Formação;
- 4.** Adaptação e/ou alteração dos sistemas informáticos e ferramentas de suporte.

## **8. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

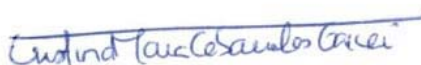
- ✓ A implementação de um novo modelo de gestão social é indissociável da aplicação do regime de renda apoiada. Este assenta em critérios relativos à constituição dos agregados e respectivos rendimentos, bem como no cálculo do preço técnico da habitação. Os resultados do exercício que efectuamos, sobre o impacto da aplicação da renda apoiada na taxa de esforço, ao revelarem o não agravamento desta para a maioria das famílias que constituem a amostra, não podem ser extrapolados para o universo das famílias residentes em fogos municipais, dada a não actualização dos agregados e dos respectivos rendimentos como atrás referimos;
- ✓ A sua aplicação nesses moldes poderia significar aumentos exponenciais dado o tempo decorrido desde a última actualização ocorrida;
- ✓ As propostas que apresentamos procuram prevenir e controlar tais efeitos perversos;
- ✓ A implementação do novo modelo de gestão constitui uma oportunidade e uma exigência de actualização do conhecimento dos agregados residentes em fogos municipais, condição prévia à normalização e clarificação de uma relação jurídica consubstanciada num contrato de arrendamento;
- ✓ A prossecução deste desiderato deverá ser entendida como um factor de estabilização e de securização das famílias neste contexto de mudança, nomeadamente através de processos de contratualização garantes de direitos e deveres.

Lisboa, 31 de Janeiro de 2008


O Grupo de Trabalho



Maria de Lurdes Quaresma



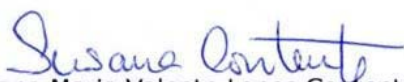
Cristina Maria Cabanelas Garcia



Fernanda Maria da Conceição Benvindo



Isabel Maria Antunes Dias Marques da Costa



Susana Maria Valente Lopes Contente