

Memorando de resposta à Plataforma Moradores Unidos (PMU) sobre os projectos de novos Regulamentos na área da Habitação

Proposta 85/2011

Projecto de Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município de Lisboa

Sugestões e pedidos de esclarecimento da PMU

Artigo 3.º

Definições

1. Para efeitos do presente Regulamento considera-se:

(...)

nova alínea antes da alínea g) «**Rendimento Anual Líquido (RAL)**», o quantitativo que resulta da dedução do valor pago em sede de IRS e Segurança Social aos rendimentos anuais auferidos por todos os elementos do agregado familiar à data da determinação do valor da renda;

g) «Rendimento mensal bruto (RMB)», o quantitativo que resulta da divisão por 12 dos rendimentos anuais líquidos auferidos por todos os elementos do agregado familiar à data da determinação do valor da renda;
Substituir por:

«**Rendimento mensal líquido (RML)**», o quantitativo que resulta da divisão por 12 dos rendimentos anuais líquidos auferidos por todos os elementos do agregado familiar à data da determinação do valor da renda;

j) «Rendimento mensal corrigido (RMC)», rendimento mensal bruto deduzido de uma quantia igual a três décimos da retribuição mínima mensal garantida, no caso do 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;

Substituir por

«**Rendimento mensal líquido corrigido (RMLC)**» Rendimento mensal líquido deduzido de uma quantia igual à aplicação do coeficiente de incapacidade permanente à retribuição mínima mensal garantida, no caso de existirem no agregado familiar elementos com um grau de incapacidade permanente, devidamente comprovada, igual ou superior a 40%;

A **vermelho** – propostas da Plataforma Moradores Unidos

A **verde** – questões da PMU

A **azul** – propostas de alteração aceites ou formuladas pela CML

A *itálico* – notas explicativas da CML

Respostas da CML (Helena Roseta e Marta Sottomayor)

Artigo 3.º

Definições

1. A questão de fundo nas propostas da Plataforma Moradores Unidos prende-se com a substituição do conceito de “rendimento bruto” com “rendimento líquido”, seja anual ou mensal, total ou corrigido. A questão é muito pertinente e está no centro de todas as críticas que de há anos a esta parte vêm sendo feitas à fórmula de cálculo da lei da renda apoiada (DL 166/93 de 7 de Maio). Com efeito, em Lisboa e a partir de 1985, a renda social era calculada a partir dos rendimentos “líquidos de descontos obrigatórios” (Resolução 1/CM/1985, publicada no Diário Municipal 14.580 de 25 de Fevereiro de 1985). A alteração deste conceito para o conceito de rendimento bruto provoca diferenças que podem ser substanciais no valor final da renda a cobrar.

A CML continua a usar o conceito de rendimento líquido da Resolução 1/CM/1985 em todas as cedências precárias em vigor (cerca de 23.000 famílias) e só aplica a fórmula da renda apoiada aos novos contratos, por força da revogação do regime de cedência precária pela lei 21/2009 (pouco mais de 1.000). No entanto sempre que há mudança de titular ou transferência de fogo, é forçada a recorrer ao DL 166/93.

Para atenuar o impacto da actualização de renda em função dos rendimentos, a CML deliberou aplicar um faseamento de 3 anos na actualização. Mas este faseamento não resolve a questão de fundo.

Esta é uma matéria que tem de ser resolvida a nível legislativo.

Por recomendação da Assembleia Municipal, a CML deliberou ainda não aplicar a fórmula da renda apoiada às cedências precárias em vigor, enquanto essa fórmula não for alterada.

A posição que defendemos é que a lei da renda apoiada deve ser alterada, introduzindo os conceitos de “rendimento líquido” em vez de “rendimento bruto”, de “rendimento per capita” em vez de “rendimento corrigido” e o conceito de “mínimo vital de subsistência” por pessoa; e garantindo que o valor da renda a aplicar não coloca o “rendimento per capita” abaixo do “mínimo vital de subsistência” para todos os membros do agregado.

m) «Rendimento mensal per capita (RMPC)», ponderação mensal dos rendimentos pelo número de elementos do agregado;

Substituir por

«**Rendimento mensal líquido per capita (RMLPC)**», ponderação mensal dos rendimentos do rendimento mensal líquido corrigido pelo número de elementos do agregado;

Artigo 4.º

Requisitos gerais de ocupação

São requisitos **cumulativos** de ocupação de habitação municipal:

(...)

c) O agregado familiar auferir um RMC inferior a três IAS mensais;

Substituir por:

O agregado familiar auferir um rendimento mensal líquido per capita (RMLPC) inferior a quatro RMMG mensais

d) O arrendatário com idade igual ou superior a 65 anos possuir um agregado familiar que aufera um RMC inferior a cinco IAS mensais ou, nos casos em que o agregado tenha mais de cinco elementos, aufera um RMC per capita igual ou inferior a um IAS.

Substituir por:

O arrendatário com idade igual ou superior a 65 anos possuir um agregado familiar que aufera um rendimento mensal líquido per capita (RMLPC) inferior a seis RMMG mensais.

p) «Rede Social», fórum de articulação e congregação de esforços baseado na adesão por parte das autarquias e de entidades públicas ou privadas com vista à erradicação ou atenuação da pobreza e da exclusão e à promoção do desenvolvimento social. Está regulada pelo Decreto-Lei 115/2006 de 14 de Junho.

Artigo 4.º

Requisitos gerais de ocupação

c) O agregado familiar auferir um RMC inferior a três IAS ou a cinco IAS mensais, no caso do requerente ter idade igual ou superior a 65 anos, sem prejuízo do disposto no número seguinte. ~~ou, tendo mais de três elementos, auferir um RMC per capita igual ou inferior a um IAS,~~

~~d) O arrendatário com idade igual ou superior a 65 anos possuir um agregado familiar que aufera um RMC inferior a cinco IAS mensais, ou, nos casos em que o agregado tenha mais de cinco elementos, aufera um RMC per capita igual ou inferior a um IAS.~~

2. No caso dos agregados familiares com mais de 3 elementos ou mais de 5 elementos no caso do requerente ter idade igual ou superior a 65 anos, terem um rendimento mensal corrigido (RMC) per capita, igual ou inferior a 1 IAS.

c) e d) *As alterações propostas visam compatibilizar esta norma com a substituição do conceito de rendimento bruto por rendimento líquido, proposta no artigo 1º e acima respondida. Parece contudo excessivo introduzir o RMLPC em vez do simples RML. Significaria colocar o limite num rendimento líquido de 1940€ por pessoa, ou de 2910€ por pessoa se o arrendatário tiver mais de 65 anos. Presume-se que seja um lapso.*

A referência a IAS em vez de RMMG, e o limite de três IAS na alínea c) e 5 IAS na alínea d) resulta de este ser o conceito aprovado pela Assembleia Municipal para o Regulamento do Regime de Atribuição de Habitações Municipais (RRAHM, em vigor. A ser alterado aqui, implica uma alteração do RRAHM em conformidade. Não implica alterar a lei. O proposto pela Plataforma no que respeita a substituir o IAS pela RMMG retoma o que em Lisboa se tem aplicado às cedências precárias através da Res 1/CM/1985, já referida. Esta resolução colocava o limite em 4 Salários Mínimos Nacionais (equivalente a 4 RMMG), mas não diferenciava positivamente os idosos. O RRAHM apertou o limite para o geral, mas alargou para os idosos.

Artigo 25.º

Taxa de esforço

A taxa de esforço (T) corresponde ao valor que resulta da aplicação da seguinte fórmula: $T = 0,08 \text{ RC/RMMG}$; em que: RC = Rendimento mensal corrigido do agregado familiar; e RMMG = Retribuição mínima mensal garantida.

Substituir por:

A taxa de esforço (T) corresponde ao valor que resulta da aplicação da seguinte fórmula: $T = 0,08 \text{ (RMLPC) /RMMG}$; em que: RMLPC = rendimento líquido mensal per capita do agregado familiar; e RMMG = Retribuição mínima mensal garantida

Artigo 18.º

Transferência por subocupação e por alienação

1. No caso de a Entidade Gestora verificar a existência de uma habitação em subocupação ou em prédios com mais de 75% de fracções alienadas, o arrendatário e respectivo agregado familiar podem ser transferidos para outra habitação de tipologia adequada à dimensão do agregado familiar, salvo quando:

(...)

b) A transferência ~~possa contribuir para o agravamento do~~ ~~venha a agravar~~ estado de saúde de um dos elementos do agregado familiar, devido a doença grave, crónica ou deficiência, devidamente comprovada pelo médico assistente.

Artigo 19.º

Transferência por iniciativa do arrendatário

Foi acrescentado um novo número:

2. Nas situações previstas na alínea b) o pedido poder ser efectuado por qualquer interessado.

Artigo 23.º

Preço técnico

Foram introduzidos dois novos números:

3. A avaliação do nível de conforto, estado de conservação e coeficiente de vetustez é efectuada mediante vistoria técnica periodicamente levada a cabo pela Entidade Gestora,

4. Para a avaliação do estado de conservação, são considerados os níveis de conservação previstos no artigo 5º do Decreto-lei nº 156/2006 de 8 de Agosto.

Artigo 25.º

Taxa de esforço

A proposta da Plataforma resulta directamente da substituição do conceito de rendimento bruto pelo rendimento líquido e da noção de “per capita” em vez do actual “rendimento corrigido”. Exige alteração do DL 166/93, não pode ser alterado por via regulamentar. Ver nota sobre o artigo 3º - Definições.

Artigo 26.º

Actualização da renda e verificação dos requisitos gerais de ocupação
(...)

2. Nas situações em que da vistoria técnica à habitação, efectuada nos termos do n.º 4 do artigo 23.º, resultar um coeficiente de conservação “mau” ou “péssimo”, por razões não imputáveis ao arrendatário ou ao seu agregado familiar, não haverá lugar ao aumento de renda nos termos do número anterior.

Secção Nova *(a introduzir antes da actual Secção V, Direitos e Obrigações do Arrendatário, artigos 35º e 36º)*

Deveres do Município

Artº Novo

Deveres do município

1. São deveres do município:

- a) Promover uma gestão social e patrimonial das habitações municipais que corresponda à prestação de um serviço público de habitação, à luz do direito à habitação consagrado no artigo 65ª da Constituição da República Portuguesa;
- b) Manter o património habitacional municipal num estado de conservação adequado e geri-lo numa óptica de sustentabilidade e interesse público;
- c) Apoiar as iniciativas dos munícipes e das comunidades locais tendentes a resolver os respectivos problemas habitacionais;
- d) Promover a capacitação dos inquilinos municipais para a participação na gestão do edificado municipal;
- e) Proceder à verificação periódica das condições de recursos dos agregados familiares, nos termos da lei e deste regulamento;
- f) Proceder à verificação periódica das condições de habitabilidade dos fogos municipais, nos termos da lei;
- g) Actuar segundo as regras da boa fé e os princípios da igualdade, da justiça, e da imparcialidade, na prossecução do interesse público;
- h) Prestar aos particulares e suas organizações as informações e os esclarecimentos de que careçam;
- i) Responder às reclamações apresentados pelos interessados.

2. O cumprimento dos deveres do Município é assegurado pela Câmara Municipal de Lisboa e pelas entidades por esta designadas para o efeito.

Artigo 35.º

Direitos do arrendatário

São direitos do arrendatário:

(...)

j) Participar na gestão do edificado municipal, através das Comissões de Lote constituídas ao abrigo do artigo 44º

k) Pronunciar-se sobre as obras promovidas pela Entidade Gestora e acompanhar a sua execução.

Artigo 36.º

Obrigações do arrendatário

São obrigações do arrendatário:

(...)

u) Cumprir o regulamento de condomínio.

Artigo 48.º

~~Cedência precária~~ Regime

Artigo 50.º

Actualização da renda

2. Nas situações em que da vistoria técnica à habitação, efectuada nos termos do n.º 4 do artigo 23.º, resultar um coeficiente de conservação “mau” ou “péssimo”, por razões não imputáveis ao titular ou ao seu agregado familiar, não haverá lugar ao aumento de renda nos termos do número anterior.

Artigo 51.º

Actualização de agregado familiar e revisão de renda

3. Nas situações previstas nos números anteriores o título de cedência precária mantém-se, aplicando-se a Resolução n.º 1/CM/85, publicada no Diário da República Municipal n.º 14 580, de 25 de Fevereiro, para efeitos de cálculo da renda.

Capítulo Novo

Resolução de conflitos

(A introduzir antes do actual Capítulo V- Disposições Transitórias)

Artº novo

Resolução alternativa de conflitos

1 – A entidade gestora deve privilegiar a utilização de meios de resolução alternativa de conflitos para a resolução de quaisquer litígios relativos à interpretação, execução, incumprimento e invalidade do presente regulamento, sem prejuízo do recurso aos tribunais judiciais ou administrativos sempre que não haja acordo entre as partes.

2 – No âmbito do dever previsto no número anterior, a Câmara Municipal deve promover a criação e instalação de um Centro de Arbitragem Institucionalizada para a Propriedade e Arrendamento.

Artº novo

Cláusulas compromissórias

1 – Todos os contratos de arrendamento celebrados após a aprovação do presente regulamento devem incluir cláusulas compromissórias no sentido de atribuir a competência para a resolução de litígios ocorridos no seu âmbito a meios de resolução alternativa de litígios.

2 – A competência para a resolução de litígios ocorridos no âmbito de contratos de arrendamento em vigor pode também ser atribuída a meios de resolução alternativa de litígios, em caso de acordo entre os outorgantes, mediante alteração contratual e aditamento de cláusula compromissória nesse sentido.