

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

Proposta 87/2011

Projecto de Regulamento das Operações de Realojamento

Sugestões e pedidos de esclarecimento da PMU

Artigo 2.º

Definições

1. Para efeitos do presente Regulamento considera-se:

(...)

b) «Autonomia habitacional», capacidade de parte de uma habitação para constituir um alojamento, dotado de entrada independente e de equipamento autónomo da habitação principal, por um ou mais núcleos familiares;

(...)

h) «Obras estruturais», obras que originam uma distribuição de fogos sem correspondência ou equivalência com a distribuição anterior, no âmbito do Decreto-lei nº157/2006 de 8 de Agosto com as alterações impostas pelo Decreto-Lei nº306/2009 de 23 de Outubro, nos termos do nº 3 do artº 4º;

(...)

m) «Processo de realojamento», processo que surge no âmbito de programas/projectos de requalificação urbana ou outros, implicando mudança de casa, bairro ou zona para a população abrangida;

(...)

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 2.º

Definições

b) «Autonomia habitacional», capacidade de parte de uma habitação, ocupada por um ou mais núcleos familiares e cujos ocupantes devam ser realojados, para constituir um alojamento dotado de entrada independente e de equipamento autónomo da habitação principal; ~~por um ou mais núcleos familiares;~~

e) «IAS», indexante de apoios sociais, criado pela Lei n.º 53-B/2006, de 29 de Dezembro, e fixado ~~anualmente nos termos da~~ ~~por~~ Portaria em vigor;

h) «Obras estruturais», obras ~~que originam uma distribuição de fogos sem correspondência ou equivalência com a distribuição anterior, no âmbito do Decreto-lei nº157/2006 de 8 de Agosto com as alterações impostas pelo Decreto-Lei nº306/2009 de 23 de Outubro, nos termos do nº 3 do artº 4º de remodelação ou restauro profundos que obrigam, para a sua realização, à desocupação do locado e originam uma distribuição de fogos sem correspondência com a distribuição anterior;~~

m) Esta definição surge pela necessidade de prever um quadro legal para operações desta natureza uma vez que o quadro legal do Programa Especial de Realojamento, vulgo PER (DL 163/93 de 7 de Maio) já não se aplica.

o) «Realojamento definitivo», atribuição de um alojamento habitacional mediante celebração de contrato de arrendamento de renda apoiada ou outro regime que vier a ser aprovado;

(...)

q) «Realojamento temporário», atribuição de alojamento habitacional no período em que decorrem obras de intervenção no fogo de origem que não impliquem a sua demolição ou realização de obras estruturais, através da celebração de um acordo temporário de realojamento;

(...)

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

novo)Rendimento anual líquido (RAL) quantitativo que resulta da dedução do valor pago de IRS, Segurança Social, aos rendimentos anuais auferidos por todos os elementos do agregado familiar à data da determinação do valor da renda.

novo) “Rendimento mensal líquido (RML)”, 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;

o) A diferença principal entre realojamento definitivo e temporário é que o primeiro exige celebração de contrato, pois se trata de uma nova habitação, e o segundo apenas exige um acordo de realojamento temporário, com pagamento da mesma renda que se estava a pagar.

p) «Realojamento provisório», solução habitacional ~~provisória~~ transitória a disponibilizar pelo município ou outra entidade, mediante pagamento de uma taxa, durante um período limitado em situações em que o município não tem obrigação legal de realojar ou ainda não conseguiu apurar se a tem;

a) q) «Realojamento temporário», atribuição de alojamento habitacional, através da celebração de um acordo temporário de realojamento, no período em que decorrem obras de intervenção no fogo de origem ~~que não impliquem a sua demolição ou realização de obras estruturais~~ que obriguem à desocupação temporária dos arrendatários, titulares de cedências a título precário e/ou ocupantes de boa fé;

t) *Esta definição é a que consta da legislação em vigor (DL 166/93 de 7 de Maio). Não podemos alterá-la por via regulamentar. Só com nova legislação.*

Esta nova definição terá de ser proposta ao Governo e Assembleia da República para alteração do DL 166/93.

Esta nova definição terá de ser proposta ao Governo e Assembleia da República para alteração do DL 166/93.

u) «Rendimento mensal corrigido (RMC)», 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, dedução acrescida de um décimo por cada dependente que, comprovadamente, possua qualquer forma de incapacidade permanente;

novo) “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%.

v) Definir residência principal e secundária.

2. Para efeito de calculo do RMB referido na alínea t) consideram-se 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.

Artigo 3.º

Realojamento de emergência

(...)

3. Excepcionalmente pode ser prorrogado o prazo de 90 dias de permanência no alojamento volante, no caso de idosos com idade superior a 70 anos, deficientes, ou de elementos portadores de doenças graves e permanentes, comprovadas por atestado médico, sem apoio da rede familiar, até uma resposta institucional da rede social.

4. Findo este prazo deverá o agregado proceder voluntariamente à desocupação do espaço sob pena de desocupação coerciva.

u) Esta definição é a que consta da legislação em vigor (DL 166/93 de 7 de Maio). Não podemos alterá-la por via regulamentar. Só com nova legislação.

Esta nova definição terá de ser proposta ao Governo e Assembleia da República para alteração do DL 166/93.

v) «Residente permanente», pessoa que no período de referência está presente no alojamento, ~~sendo este a sua residência principal~~ tendo aí a sua vida familiar organizada, com carácter de estabilidade, habitualidade, continuidade e efectividade;

Foi retirada a referência a residência principal.

2. Esta definição é a que consta da legislação em vigor (DL 166/93 de 7 de Maio). Não podemos alterá-la por via regulamentar. Só com nova legislação.

Artigo 3.º

Realojamento de emergência

2. O Município pode, mediante Deliberação Camarária, proceder ao realojamento provisório em espaços habitacionais volantes, pelo prazo máximo de 30 dias e mediante o pagamento de uma taxa diária, **a prever em regulamentação específica.**

3 e 4. Estas situações ocorrem em casos de realojamento de particulares decidido por razões de protecção civil. Se abrangerem fogos municipais, a o município tem de promover a transferência nos termos do nº 6. Se forem fogos privados e não houver alternativa habitacional, devem as famílias ser encaminhadas para a rede social, como se diz no nº 5.

Artigo 5º

Realojamento temporário em caso de realização coerciva de obras em imóveis particulares

(...)

3. Para efeitos dos números que antecedem o Município deverá previamente:

(...)

e) Com a antecedência de 30 dias sob a data da execução do despejo, notificar o arrendatário dos elementos previstos no art. 16º do Decreto-Lei nº157/2006 de 08/08.

(...)

6. Durante o período das obras o inquilino mantém a obrigação de, nos termos do disposto no art. 15º nº2 do Decreto-Lei nº157/2006 de 08/08, proceder ao pagamento da renda do fogo de origem.

7. O realojamento temporário levado a cabo pelo Município caduca decorridos três meses a contar da data em que for notificado ao arrendatário, nos termos do disposto no art. 17º do Decreto-Lei nº157/2006 de 08/08 com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei nº306/2009 de 23/10, o fim das obras no fogo de origem e o dever de reocupá-lo nos termos e no prazo estabelecidos por lei.

8. Sem prejuízo de eventual procedimento criminal, findo aquele prazo sem que os inquilinos particulares desocupem voluntariamente o fogo de realojamento, será imputado a título de indemnização o montante equivalente ao custo mensal suportado pelo Município com o realojamento, acrescido de 50%, sendo interposta a competente acção judicial, decorridos que sejam seis meses sobre a data da verificação da condições que determinou a caducidade.

Artigo 5º

Realojamento temporário em caso de realização coerciva de obras em imóveis particulares

3. Para efeitos dos números que antecedem o Município deverá previamente:

(...)

b) Verificar o incumprimento ~~da notificação efectuada ao abrigo do disposto na~~ do despejo a que se refere a alínea anterior;

(...)

d) Comunicar ao proprietário ~~e eusto os valores~~ máximos não só das obras a realizar, como também do valor máximo do realojamento dos inquilinos pelo qual o mesmo será responsável;

e) Esta redacção é a do decreto-lei 157/2006 de 08/08. Não pode ser modificada por regulamento, só por alteração legal. Mas trata-se de realojamentos de particulares em que o Município se substitui ao proprietário por motivo de realização de obras coercivas.

Os pontos 6 e 7 resultam do decreto-lei 157/2006 de 08/08.

8. Sem prejuízo de eventual procedimento criminal, findo aquele prazo sem que os inquilinos particulares desocupem voluntariamente o fogo de realojamento, será imputado a título de indemnização o montante equivalente ao custo mensal suportado pelo Município com o realojamento, acrescido de 50%, sendo ~~interposta~~ ~~intentada~~ a competente acção judicial, decorridos que sejam seis meses sobre a data da verificação da condições que determin~~ou~~aram a caducidade.

Artigo 6.º

Realojamento temporário de ocupantes de habitação municipal

(...)

2. Há ainda lugar a realojamento temporário, com celebração de acordo de realojamento temporário, nas seguintes situações:

(...)

3. Serão definidos através de deliberação de Câmara os prazos e parâmetros gerais para os acordos de regularização de dívida.

Artigo 8.º

Atribuição de habitação

1. A atribuição de habitação para realojamento definitivo formaliza-se mediante celebração de contrato de arrendamento no regime da renda apoiada, ou noutro regime que venha a ser aprovado pelo Município de Lisboa.

(...)

Artigo 10.º

Direito a realojamento

1. Têm direito a realojamento definitivo todos os indivíduos que, cumulativamente:

(...)

b) Não detenham outra habitação com condições de habitabilidade e possibilidade legal de a ocupar, na Área Metropolitana de Lisboa estabelecida nos termos da Lei nº 46/2008 e respectivos concelhos limítrofes;

Artigo 6.º

Realojamento temporário de ocupantes de habitação municipal

2. As situações em que é possível fazer realojamentos temporários têm de estar bem definidas, para não ser possível criar situações de excepção fora do quadro regulamentar municipal.

3. É fundamental que os prazos e parâmetros gerais para os acordos de regularização de dívida sejam objecto de deliberação municipal e não fiquem, com actualmente estão, ao arbítrio de decisões casuísticas da entidade gestora. Trata-se de assegurar igualdade de tratamento a todas as situações, dentro de critério gerais que devem ser claros e públicos.

Artigo 8.º

Atribuição de habitação

O Regulamento do Regime de Atribuição de Habitação Municipal prevê excepções à regra geral de atribuição por concurso em regime de renda apoiada, através da criação de bolsas de habitação específicas, para jovens ou outros grupos. Pretende-se que essas bolsas não sejam apenas para alienação mas também para arrendamento, por concurso, através de uma renda convencionada. Está a ser preparado regulamento sobre a renda convencionada, após a aprovação desse objectivo pela Proposta 382/2011 em 28 de Julho.

Artigo 10.º

Direito a realojamento

1. Os requisitos têm sido sempre considerados como cumulativos. Quem não cumprir uma das condições fica excluído do realojamento definitivo.

b) A questão da alternativa habitacional e da área em que ela deve ser considerada tem suscitado dúvidas fundamentadas. Foi pedido um parecer especificamente sobre essa questão e sua articulação com o artigo 65º da Constituição da República Portuguesa ao Prof. Freitas do Amaral. Actualmente, o Regulamento do Regime de Atribuição de Habitação Municipal circunscreve esta zona à Área Metropolitana de Lisboa. A zona que vier a ser definida deve ser a mesma em todos os regulamentos municipais.

Artigo 12.º

Averiguações inconclusivas

1. Nos casos em que estejam pendentes averiguações e subsistam fundadas dúvidas sobre o direito ao realojamento e, cumulativamente, se verifique urgência, devidamente fundamentada, na libertação do terreno ou edifício a desocupar, poderá proceder-se ao realojamento provisório do agregado em causa.

(...)

A Federação e as associações locais deverão ter conhecimento do processo para se puderem pronunciar (a incluir no art.º 1.º?)

Artigo 14.º

Fundamentos de exclusão do realojamento

1. São fundamentos de exclusão do direito a realojamento:

a) Ser proprietário, usufrutuário, arrendatário ou residente de uma habitação com condições de habitabilidade, na Área Metropolitana de Lisboa estabelecida nos termos da Lei nº 46/2008 e concelhos limítrofes, desde que o titular do direito tenha possibilidade legal de a ocupar;

(...)

Incluir alínea a) a todos os artigos que se refiram a habitação alternativa na AML.

Artigo 17.º

Procedimento

(...)

2. Em todas as situações em que se decida pela exclusão do realojamento, notificam-se os interessados para, no prazo de 60 dias úteis, procederem à desocupação voluntária da habitação, deixando-a livre e devoluta, salvo nas situações em que haja urgência na desafectação do alojamento de origem, casos em que aquele prazo pode ser reduzido. (dar realojamento provisório?)

(...)

4. Para efeitos de execução do despejo administrativo, e sempre que tal se julgue conveniente, os Serviços requisitam a presença da Polícia Municipal, das viaturas e do pessoal necessários ao transporte dos bens para um depósito municipal, desde que devidamente acondicionados e em boas condições de armazenamento.

Artigo 12.º

Averiguações inconclusivas

Ver novo nº 6 do artigo 17 e nº2 do artigo 24º.

Artigo 14.º

Fundamentos de exclusão do realojamento

Ver nota à alínea b) do nº 10.

Artigo 17.º

Procedimento

2. O prazo reduzido pode ser necessário em situações de urgência, como por exemplo risco de ruína ou derrocada. Havendo exclusão não pode ser dado realojamento provisório. A aplicação deste artigo não exclui a articulação com a Rede Social, prevista no artigo 7º.

4. Para efeitos de execução do despejo administrativo, e sempre que tal se julgue conveniente, os Serviços requisitam a presença da Polícia Municipal, das viaturas e do pessoal necessários ao transporte adequado dos bens para um depósito municipal.

(...)

Artigo 18.º

Atribuição de habitação

(...)

4. Sempre que se verifique uma situação de separação de facto ou de pendência de processo de divórcio, apenas é atribuída uma habitação.

Artigo 19.º

Atribuição de tipologia

(...)

2. Considera-se tipologia adequada a relação entre o número de quartos de dormir e a sua capacidade de alojamento, não podendo exceder duas pessoas por quarto, ou três em casos excepcionais, desde que a área útil da habitação seja igual ou superior a 11 metros quadrados por habitante, de forma a evitar ocupação patológica (33 m²).

Artigo 22.º

Âmbito de aplicação

1. Para além das situações impostas por Lei, o Município pode, mediante deliberação da Câmara Municipal, atribuir ao agregado familiar uma indemnização em alternativa ao realojamento.

Artigo 23.º

Noção e valor

(...)

2. Nas situações em que o agregado familiar tenha direito a realojamento, e opte pela indemnização, o valor a atribuir é fixado de acordo com os seguintes valores:

- T1 - 17.100,00 €
- T2 - 22.300,00 €
- T3 - 26.400,00 €
- T4 - 31.200,00 €

Valor de onde sai ou para onde vai?

6. Os interessados podem dar conhecimento das notificações referidas em 1 em 2 à entidade local representante dos moradores que, nos termos do artigo 53º do Código de Procedimento Administrativo, tem legitimidade para intervir no processo na defesa dos interesses daqueles.

Artigo 18.º

Atribuição de habitação

4. Não cabe à entidade gestora municipal decidir da morada de família.

Artigo 19.º

Atribuição de tipologia

2. A questão do limiar patológico tem sido suscitada por teóricos desde os anos 60. O limiar de 11m² por pessoa foi em tempos definido pelo Professor Nuno Portas. Há fogos municipais antigos com áreas diminutas cujas tipologias têm de ser desgraduadas em função do limiar patológico.

Artigo 22.º

Âmbito de aplicação

1. Foi durante anos prática do Município atribuir dinheiro em vez de casas, porque havia um programa complementar do PER, que apoiava essa solução e era co-financiado pelo governo. Essa prática deve continuar a ser permitida, mas apenas se o Município assim o deliberar, pois tem implicações orçamentais pesadas.

Artigo 23.º

Noção e valor

(...)

2. Nas situações em que o agregado familiar tenha direito a realojamento, em que se aplique o nº 1 do artigo anterior e em que o agregado opte pela indemnização, o valor da indemnização a atribuir é fixado em função da tipologia adequada a que teria direito, de acordo com os seguintes valores:

- T1 - 17.100,00 €
- T2 - 22.300,00 €
- T3 - 26.400,00 €
- T4 - 31.200,00 €

4. Nas situações em que a Lei impõe, em alternativa, o realojamento ou a indemnização, e o agregado não se enquadra nos presentes critérios de realojamento, a indemnização a atribuir tem como limite mínimo o montante de dois anos de renda e como limite máximo 50% do valor da tipologia correspondente, nos termos do n.º 2. *(Valores insuficientes)*

5. Nas situações referidas no n.º 4, em que se verifique algum dos fundamentos de exclusão do realojamento previstos nas alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 14.º, o valor indemnizatório corresponde ao montante de 2 anos da renda actual. *(Qual a diferença para o n.º 4?)*

4. Nas situações em que a Lei impõe, em alternativa, o realojamento ou a indemnização, e o agregado não se enquadra nos presentes critérios de realojamento, a indemnização a atribuir tem como limite mínimo o montante de dois anos de renda **paga no fogo de origem ou onde reside** e como limite máximo 50% do valor da tipologia **correspondente adequada a que teria direito caso fosse realojado**, nos termos do n.º 2.

A explicação para esta norma deriva de se tratar de situações em que o agregado não tem direito ao realojamento, por isso não lhe deve ser dado o equivalente aos agregados que têm esse direito. A fixação dos anos de renda como um dos limites corresponde ao critério previsto na legislação complementar do NRAU, em caso de obras.

5. Nas situações referidas no n.º 4, em que se verifique algum dos fundamentos de exclusão do realojamento previstos nas alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 14.º, o valor indemnizatório corresponde **ao montante de 2 anos da renda actual ao menor dos dois limites referidos no n.º 4.**

As situações aqui referidas são aquelas em que o agregado tem uma habitação alternativa ou não reside no fogo a desocupar. Nestes casos é excessivo para o erário público compensar com valores superiores ao menor dos limites previstos.