

Iniciativas legislativas sobre a lei de renda apoiada em 2011 – actual legislatura

- **Projecto de Resolução 58/XII – CDS-PP**

Recomenda ao Governo que reavalie o actual regime de renda apoiada com base em critérios de maior sensibilidade social e que promova as medidas que se afigurem necessárias para minorar os efeitos da sua aplicação

Votação na Reunião Plenária nº. 23, de 23 de Setembro de 2011

Aprovado

Contra: *PS*

Abstenção: *PCP*

A Favor: *PSD, CDS-PP, BE, PEV*

- **Projecto de Resolução 68/XII – PSD**

Recomenda ao Governo que reavalie o actual regime de renda apoiada aplicável a nível nacional, segundo um princípio de igualdade e justiça social.

Votação na Reunião Plenária nº. 23, de 23 de Setembro de 2011

Aprovado

A Favor: *PSD, CDS-PP, BE, PEV*

Abstenção: *PS, PCP*

- **Projecto de Resolução 81/XII – PS**

Revisão do Regime de Renda Apoiada

Votação na Reunião Plenária nº. 23, de 23 de Setembro de 2011

Aprovado

Contra: *PCP, PEV*

Abstenção: *PSD, CDS-PP, BE*

A Favor: *PS*

- **Projecto de Lei 20/XII – PCP**

Regime de renda apoiada (primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de Maio).

Votação na Reunião Plenária nº. 23, de 23 de Setembro de 2011

Rejeitado

Contra: *PSD, PS, CDS-PP*

A Favor: *PCP, BE, PEV*

- **Projecto de Lei 34/XII – BE**

Altera o regime de renda apoiada para uma maior justiça social (Primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de Maio).

Votação na Reunião Plenária nº. 23, de 23 de Setembro de 2011

Rejeitado

Contra: *PSD, PS, CDS-PP*

A Favor: *PCP, BE, PEV*

PROJECTO DE RESOLUÇÃO N.º 58/XII/1ª

RECOMENDA AO GOVERNO QUE REAVALIE O ACTUAL REGIME DE RENDA APOIADA COM BASE EM CRITÉRIOS DE MAIOR SENSIBILIDADE SOCIAL E QUE PROMOVA AS MEDIDAS QUE SE AFIGUREM NECESSÁRIAS PARA MINORAR OS EFEITOS DA SUA APLICAÇÃO

Dando seguimento ao trabalho desenvolvido pelo CDS-PP, iniciado na legislatura anterior, relativo à aplicação do regime de renda apoiada social – o qual assenta em critérios de reduzida sensibilidade social e tem conduzido ao aumento de rendas de forma desmesurada e desapropriada –, em que apresentou um projecto de resolução e um projecto de lei com vista a introduzir melhorias ao modelo e correcções aos critérios que o sustentam, relança-se novamente este tema, através de um novo projecto de resolução, em consonância com o que este Grupo Parlamentar teve o ensejo de declarar em recente sessão plenária.

Assim, e após uma má experiência do passado verificada durante o anterior Governo Socialista, como são exemplos as injustiças resultantes da alteração do arrendamento social, nos Bairros dos Lóios e das Amendoeiras, do concelho de Lisboa, tem-se verificado a aplicação continuada deste regime da renda apoiada a outros bairros sociais e concelhos, como são os casos do Bairro Rosa e do Bairro do Raposo, no concelho de Almada, e do Bairro Quinta do Cabral, no concelho do Seixal.

Bairros sociais aos quais era aplicado, por um período de mais de 30 anos, um regime de renda “fixa” e que poucas ou nenhuma intervenção de requalificação e manutenção sofreram ao longo da sua existência, estão agora a ser sujeitos ao regime de “renda

apoiada”, que tem provocado aumentos abruptos e significativos das suas rendas, em alguns casos superiores a 800%, que se tornam insustentáveis, em concreto para os agregados familiares mais fragilizados, muitos dos quais em situação de desemprego.

Já após as fundadas críticas e as intervenções dos movimentos das associações de moradores dos primeiros bairros sociais em se aplicou a renda apoiada, secundadas quer pelo Tribunal Administrativo e Fiscal de Lisboa, que decretou a suspensão da aplicação do regime em apreço, quer pelo próprio Provedor de Justiça, Dr. Nascimento Rodrigues, que apelou à alteração do valor de cálculo da renda, assiste-se hoje à generalização da aplicação desse regime de renda a outros bairros nos concelhos de Lisboa, Almada e Seixal. Este facto contraria não apenas a posição dos moradores e do poder local, como também, e sobretudo, as decisões das instâncias judiciais e a orientação dos vários grupos parlamentares, entre os quais o CDS-PP, que têm discutido o tema e apresentado soluções construtivas alternativas a este modelo de regime de rendas injusto e insensível.

Ora, temendo-se que este regime de renda apoiada lance essas famílias Portuguesas para níveis de pobreza insustentáveis e que daí resulte uma indesejável perturbação da paz social nesses bairros sociais, afigura-se fundamental implementar, com a urgência que o momento de crise em que hoje vivemos exige, medidas que visem, por um lado, a protecção dos agregados familiares de maior vulnerabilidade social e financeira, como seja o faseamento do pagamento da renda às famílias sempre que se verifique um aumento significativo da mesma, e, simultaneamente, proceder a uma reavaliação do regime de renda apoiada e à consequente suspensão da sua aplicação a outros bairros sociais.

Assim, e em face do exposto, o Grupo Parlamentar do CDS-PP, ao abrigo das disposições constitucionais e regimentais aplicáveis, recomenda ao Governo que:

- 1- Proceda à reavaliação do actual regime de renda apoiada, adoptando critérios de maior sensibilidade social, e à consequente suspensão da aplicação deste regime a outros bairros sociais;**
- 2- Preveja, como medida de mitigação da aplicação deste regime, até à aprovação da sua revisão, o faseamento do pagamento da renda apoiada por parte das famílias que a**

ele estão sujeitas e que tenham sofrido aumentos significativos.

Palácio de São Bento, 22 de Agosto de 2011

Os Deputados,



Grupo Parlamentar

PROJECTO DE RESOLUÇÃO N.º 68/XII/Iª (PSD)

Recomenda ao Governo que reavalie o actual regime de renda apoiada aplicável a nível nacional, segundo um princípio de igualdade e justiça social

I - Exposição de motivos

A publicação do Decreto-Lei n.º 166/93 de 7 de Maio, que consagra o regime da renda apoiada, visou a diferenciação entre o regime geral de arrendamento e o arrendamento social, incorporando a vertente social na sua fórmula de cálculo e simultaneamente proceder à reabilitação do parque habitacional.

De acordo com o artigo 65º da Constituição da República Portuguesa, todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar. A habitação é um direito consagrado na Constituição Portuguesa, donde resulta que o Estado deve desenvolver os mecanismos e acções conducentes à garantia de satisfação daquele direito. Para assegurar o direito à habitação, compete ao Estado programar e executar uma política de habitação a promover em colaboração com as autarquias locais.

O XIX Governo já demonstrou a sua forte sensibilidade social e espírito de coesão social, designadamente ao apresentar o Programa de Emergência Social e adoptar várias medidas demonstrativas de que é possível prosseguir a ética e justiça social na austeridade.

O PSD sempre assumiu a solidariedade e a coesão social como valores fundamentais e reconhece a importância de avançar com a reabilitação da habitação social.

Com efeito, o mercado de arrendamento não funciona, não responde às necessidades dos portugueses e assenta numa oferta completamente atrofiada. Também a reabilitação urbana está demasiado estagnada, sem ter alcançado a dinâmica e os resultados desejados. Consequentemente, a oferta de habitação para arrendar é escassa e excessivamente cara, pelo que pagam e sofrem sobretudo as pessoas e famílias com menores rendimentos.

Nesse sentido, a habitação social visa apoiar as pessoas que atravessem particulares dificuldades, pelo período de tempo em que se verifiquem tais necessidades. Contudo, nem sempre assim se verifica e foram mesmo surgindo situações de utilização injustificada de habitação social que têm como resultado inviabilizar o apoio e acesso aos que efectivamente mais precisam.

Ora, a prometida alteração do regime de arrendamento social, de acordo com o previsto no Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), a Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, não foi concretizada pelo último Governo Socialista. No caso de Lisboa, por exemplo, limitou-se à suspensão da aplicação da renda apoiada.

O XIX Governo anunciou já o seu propósito de, em breve, proceder à revisão dos regimes legais de arrendamento e da reabilitação urbana, esperando-se com isso dinamizar o mercado com melhoria disponibilidade e condições da oferta de habitação para arrendar, tornando-a efectivamente mais acessível às pessoas com menos recursos.

Também assim o regime do arrendamento social deverá ser revisto, no âmbito e na sequência da reforma desses regimes gerais.

Observando a prática, regista-se uma significativa disparidade na aplicação do regime da renda apoiada, como bem ilustra o facto de, por exemplo, no Porto, haver no parque habitacional da Câmara famílias a pagar mensalmente rendas superiores a 400 euros, o que não constituía, manifestamente, uma renda social e, simultaneamente, alguns milhares de famílias pagavam apenas dois euros de renda, o que era, evidentemente, irrisório. Já em Coimbra a maioria dos moradores de bairros sociais tem renda apoiada, tal como definida em 1993, tendo a Câmara Municipal reconhecendo algumas injustiças na aplicação do referido diploma, decidido que as famílias com pessoas reformadas só deverão pagar metade do que pagariam se as regras fossem aplicadas de forma cega.

Em Lisboa, nos bairros que são propriedade da câmara (autarquia com mais fogos no País), o município optou por não aplicar o decreto de 1993 às famílias que já estavam nas casas, restringindo a sua aplicação aos novos arrendamentos.

Recentemente o IHRU defendeu que a aplicação do regime de renda apoiada seja feita bairro a bairro à medida que obras de requalificação forem sendo concluídas. Ora, não

contabilizando os moradores que por força da lei celebraram os contratos já ao abrigo da lei da renda apoiada, a maior parte das rendas datam de 1985 nunca tendo sofrido qualquer alteração. Acrescentou o IHRU que situação gerou profundas injustiças com famílias com rendimento anual superior a 30 mil euros a pagarem as mesmas rendas de (2, 10, 20 ou 30 euros) do que famílias com rendimentos anuais de apenas 1500 euros.

De acordo com os dados do Instituto Nacional de Estatística de 2009 os valores médios das rendas sociais variam entre os 8 euros no Barreiro e os 137 euros no município da Maia.

Por outro lado, alguns especialistas têm defendido que o regime de rendas de 1993 não havia revogado, nem expressamente, nem implicitamente, os regimes anteriores. Não obstante, permitiria a sua aplicação a todos os arrendamentos anteriores, o que significava que era aplicável não só aos arrendamentos de 1983, mas também às ocupações do regime de 1945.

O Grupo Parlamentar do PSD reconhece a necessidade de uma análise e revisão da situação das rendas apoiadas e reconhece também as dificuldades em que vivem vários dos seus beneficiários.

A consciência social e a solidariedade imprescindível às sociedades humanas e particularmente relevante nestes tempos de crise exigem respostas justas e sustentáveis ao nível da habitação social.

Por outro lado, uma intervenção legislativa não pode nem deve implicar irresponsabilidade nem deve abrir caminho a soluções injustas, irreflectidas ou casuísticas. Deverá sim ter por base uma política integrada com medidas aplicáveis a nível nacional, segundo um princípio de igualdade, e que abranja todas as vertentes do problema. Designadamente, a determinação do valor da renda deve também ter em consideração o impacto económico que as alterações ao actual regime podem ter para o Estado e municípios envolvidos.

Do mesmo modo, a solução a definir as rendas apoiadas ou as pessoas em situação de carência deve articular-se com a prevista alteração do Regime de Arrendamento Urbano.

Assim, a preparação de um programa de política integrada de arrendamento deverá ter em conta três vertentes: o arrendamento social, o mercado social de arrendamento e o arrendamento jovem, para proceder a uma real reavaliação do regime de renda apoiada.



Grupo Parlamentar

II - Recomendações:

Assim, em coerência com as razões anteriormente expostas, ao abrigo do disposto na alínea b) do art. 156º da CRP e da alínea b), do n.º. I, do art. 4º, do Regimento, a Assembleia da República recomenda ao Governo o seguinte:

- 1- Proceda à reavaliação do actual regime de renda apoiada, aplicável a nível nacional, segundo princípios de igualdade, justiça social e sustentabilidade;
- 2- Preveja, nos casos em que aplicação do regime de renda apoiada se traduziu em aumentos substanciais para as famílias, a existência de um mecanismo de aplicação gradual.

Assembleia da República, 8 de Setembro de 2011

Os Deputados do GP-PSD



Projecto de Resolução N.º 81/XII/1.ª

Revisão do Regime de Renda Apoiada

Exposição de Motivos

O arrendamento do património habitacional pertencente à administração central directa e indirecta do Estado, às regiões autónomas e aos municípios, bem como às instituições particulares de solidariedade social – quando estas tenham beneficiado de apoio financeiro público a fundo perdido – rege-se pelo Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de Maio, traduzindo-se na fixação de uma renda em função da condição efectiva do agregado familiar, tendo por limite máximo o preço técnico do fogo.

O diploma em vigor revela uma clara desactualização face às alterações socioeconómicas entretanto verificadas, e evidencia desadequação face à realidade existente. Torna-se, portanto, clara a necessidade de revisão do regime de renda apoiada em vigor, no sentido de o dotar da capacidade para responder aos desafios que se colocam e de corresponder às exigências das avaliações técnicas efectuadas.

Significa isto que, embora o regime actualmente em vigor não esteja, na sua essência, errado, carece de revisão, no sentido da sua actualização e do seu aperfeiçoamento em alguns aspectos, designadamente:

- a) a revisão da fórmula de cálculo, tornando-a mais adequada para as situações de famílias numerosas e monoparentais com filhos, através de mecanismos correctivos;
- b) a adaptação ao regime da condição de recursos, clarificando a fórmula da contabilização dos rendimentos e introduzindo a capitação;
- c) o aperfeiçoamento do regime de aplicação a contratos anteriores, contemplando expressamente a possibilidade de faseamento em certos casos.

Com efeito, a existência de uma estratégia de gestão pública dos bairros de habitação social é seriamente posta em causa pela desactualização do actual regime, por permitir protelar a desactualização das rendas, para além de gerar diferenças de tratamento entre as relações contratuais efectuadas ao abrigo do regime da renda apoiada e de regimes anteriores.

Para evitar o aprofundamento dessa situação de injustiça, o Governo do Partido Socialista, na XI Legislatura, decidiu que só deveria ser aplicada a actualização de rendas nos fogos da propriedade do Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, I.P., à medida que se efectuassem obras de reabilitação dos edifícios, e de forma faseada no tempo, atenuando os efeitos injustos decorrentes da aplicação do regime.



Os regimes anteriores à renda apoiada (o regime da renda social, por exemplo) encontram-se profundamente desajustados e são inadequados porque não permitem a fixação de rendas efectivamente adequadas à situação socioeconómica dos agregados familiares.

Deduz-se, pois, que as rendas fixadas ao abrigo desses regimes se encontram manifestamente desactualizadas, inviabilizando a gestão desses bairros de habitação social, com sérios prejuízos para as entidades gestoras e para os arrendatários, seus grandes beneficiários. Além disso, são geradores de diferenças de tratamento injustificadas relativamente aos arrendamentos mais recentes, efectuados ao abrigo do regime da renda apoiada.

Naturalmente que as fórmulas de cálculo da renda apoiada ou do preço técnico das habitações não visam (nem sequer possibilitam) a obtenção de lucros; são, no entanto, valores mais adequados a suportar os custos de manutenção do que os que resultavam dos regimes anteriores, manifestamente desactualizados, e é neste sentido que a aplicação do regime da renda apoiada permite racionalizar a gestão e limitar o desperdício de recursos, assegurando que o apoio habitacional é dado às famílias que dele efectivamente necessitam, e na medida em que dele necessitem.

As famílias que em tempos beneficiaram de rendas muito baixas mas cuja situação entretanto evoluiu devem pagar uma renda adequada à sua condição actual, tendo por limite o preço técnico do fogo.

Volvidos dezoito anos desde a aprovação do Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de Maio, a política social de habitação sofreu uma evolução assinalável do ponto de vista da consideração de factores como os rendimentos a apurar, a capitação ou o perfil dos agregados familiares que hoje beneficiam ou concorrem a uma habitação em regime de renda social, mudanças que não se coadunam com uma alteração meramente pontual do Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de Maio, antes impondo uma revisão global das soluções ali estabelecidas, no sentido de assegurar que os objectivos de apoio social de habitação são mantidos, dentro do quadro actual.

Neste sentido, ao abrigo das disposições legais e regimentais aplicáveis, os Deputados abaixo assinados do Grupo Parlamentar do Partido Socialista propõem que a Assembleia da República, nos termos do disposto na alínea b) do artigo 156.º da Constituição da República Portuguesa e da alínea b) do n.º 1 do artigo 4.º do Regimento da Assembleia da República, adopte a seguinte Resolução:

Recomendar ao Governo que inicie a reforma do Regime de Renda Apoiada, de acordo com os seguintes objectivos:

- a) adaptar este regime ao regime da condição de recursos (Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de Junho);***
- b) definir o modo de determinação do preço técnico do fogo;***



- c) aperfeiçoar a fórmula de cálculo da renda apoiada, de modo a proporcionar um tratamento justo e adequado para as diversas situações, em especial nos casos de maior fragilidade social, como sucede com os agregados monoparentais com dependentes, as famílias numerosas e os idosos;*
- d) promover a sustentabilidade financeira dos bairros de habitação social, assegurando a sua conservação futura;*
- e) ajustar as regras de aplicação do regime da renda apoiada a situações de arrendamento ou ocupação anteriores ao mesmo, consagrando, designadamente, a possibilidade de aplicação faseada da nova renda;*
- f) definir o regime subsidiário aplicável a estes contratos de arrendamento.*

Palácio de São Bento, 20 de Setembro de 2011

Os Deputados,



PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS
Grupo Parlamentar

Projecto de Lei n.º 20/XII/1.ª

Regime de Renda Apoiada

Primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de Maio

Exposição de Motivos

O Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de Maio, procurou reformular e uniformizar os regimes de renda a que estava, até então, sujeito o parque habitacional afecto ao arrendamento social, sujeitando-o ao regime único de renda apoiada.

Apresenta o referido Decreto-Lei aspectos positivos: o de procurar uniformizar uma panóplia de regimes de arrendamento que, pela sua diversidade, traduziam soluções de desigualdade; o de definir o chamado preço técnico, impedindo o crescimento da renda para valores especulativos; o de avançar com a definição de critérios sociais que, a partir da determinação de uma dada taxa de esforço, permitem o cálculo da renda que o arrendatário pode efectivamente suportar.

Pesem embora estes aspectos positivos, a aplicação do referido diploma revelou a necessidade de melhorar os critérios sociais de cálculo da renda que, tal como estão, conduzem, sobretudo para famílias de mais baixos rendimentos, a um esforço desmesurado. Esta situação é de tal forma sentida que, a generalidade dos municípios tem vindo, de uma ou de outra forma e ao arrepio da Lei, a não adoptar os critérios de aplicação que nela são propostos, havendo situações em que os municípios aplicam estes critérios.

O regime da renda apoiada tem vindo a ser aplicada progressivamente em alguns bairros, como é exemplo o Bairro das Amendoeiras e dos Loios em Lisboa, no Porto, em Guimarães, e mais recentemente a Quinta do Cabral no Seixal e o Bairro Rosa em Almada. Esta situação, porém, tende a alargar-se a outros bairros sociais sob tutela directa do Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IRHU).

A aplicação deste regime aos moradores das habitações sociais, destinadas a famílias de baixos rendimentos, levou a aumentos brutais das rendas. Valores de renda que anteriormente se cifravam nos €30 ou €40, aumentaram para €200, €300 e mesmo para €400, incompatíveis para a esmagadora maioria das famílias, face aos seus rendimentos.

Os moradores que realizaram obras de melhoramento nas habitações, são ainda mais prejudicados, dado que a sua renda é agravada, devido à valorização do critério de conforto. Para além do Governo não cumprir as suas responsabilidades e realizar as intervenções que lhe compete, vai beneficiar com os investimentos dos moradores.

No caso da Quinta do Cabral no Seixal e no Bairro Rosa em Almada, a aplicação do regime da renda apoiada foi justificado com a realização de obras de conservação nos prédios. Não é referido que estas obras consistiram somente na pintura exterior dos edifícios, que já tem mais de 25 anos, mantendo-se por resolver todos os problemas estruturais destes e dos espaços exteriores.

Nos últimos anos verificou-se uma amplificação da luta dos moradores atingidos com a aplicação do regime renda apoiada. Reivindicam a alteração da actual legislação, através da introdução de critérios justos, que atenda às preocupações de natureza social e exigem a realização das obras de conservação nas habitações que são da responsabilidade do Governo.

É no sentido de obviar às claras situações de injustiça que resultam, quer da aplicação do Decreto-Lei, tal como ele está, quer da sua aplicação integral diferenciada, em municípios diversos, que se propõe a presente alteração tendo em conta que nada foi alterado desde então.

Assim, o Grupo Parlamentar do PCP reapresenta esta iniciativa com vista a impedir que rendimentos ocasionais concorram para onerar o valor da renda e instituir critérios de maior justiça social designadamente por famílias de rendimentos mais baixos e para idosos, obviando, assim, a situações em que o valor calculado de renda apoiada atinge valores insustentáveis para muitos agregados.

Em concreto com estas propostas de alteração ao Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de Maio, visa-se:

- Estabelecer para cálculo do esforço para pagamento de renda apoiada o valor líquido dos rendimentos auferidos e não o valor ilíquido como agora se dispõe;
- Considerar para efeitos de cálculo dos rendimentos do agregado, com vista à aplicação da taxa de esforço, apenas os rendimentos dos elementos do agregado com idade igual ou superior a 25 anos;
- Retirar do cálculo de rendimentos todos os prémios e subsídios de carácter não permanente, tais como horas extraordinárias, subsídio de turno, entre outros;
- Considerar para efeitos de cálculo do rendimento do agregado apenas um valor parcial das pensões de reforma, aposentação, velhice, invalidez e sobrevivência, sempre que estas não atinjam o valor correspondente a três salários mínimos nacionais;
- Limitar o esforço com o valor da renda a pagar a 15% do rendimento do agregado sempre que este não exceda o valor correspondente a dois salários mínimos nacionais.

Nestes termos, ao abrigo das disposições constitucionais e regimentais aplicáveis os Deputados abaixo-assinados do Grupo Parlamentar do PCP apresentam o seguinte Projecto de Lei:

Artigo 1.º **Alteração**

Os artigos 3.º, 4.º, 5.º, 6.º e 11.º do Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de Maio, passam a ter a seguinte redacção:

«Artigo 3.º

1 – Para os efeitos do presente diploma considera-se:

a)(...);

b)(...);

c)“Rendimento líquido mensal”, 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;

d)“Rendimento mensal corrigido”, rendimento líquido mensal 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 elemento do agregado familiar que, comprovadamente, possua qualquer forma de incapacidade permanente;

e)(...).

2 – Para efeitos do disposto na alínea c) do número anterior consideram-se rendimentos:

a) O valor mensal de todos os ordenados, salários e outras remunerações, incluindo os subsídios de natal e de férias, mas excluindo os restantes subsídios e prémios, tais como os referentes a horários por turnos e horas extraordinárias;

b) O valor mensal de subsídios de desemprego e rendimento social de inserção;

c) O valor de quaisquer pensões, nomeadamente de reforma, aposentação, velhice, invalidez e sobrevivência, bem como o complemento solidário para idosos;

d) Os valores provenientes de outras fontes de rendimento, com exceção do abono de família e das prestações complementares.

3 – Para efeitos do disposto na alínea a) do número anterior só são considerados os rendimentos dos elementos do agregado familiar com idade igual ou superior a 25 anos.

4 – Para efeitos do disposto na alínea c) do nº 2, os valores das pensões de reforma, aposentação, velhice, invalidez e sobrevivência e complemento solidário para idosos, iguais ou inferiores a três salários mínimos nacionais, são considerados parcialmente, para efeitos de cálculo da taxa de esforço, através da aplicação da seguinte fórmula:

$$Rt = 0,25 R \left(\frac{R}{Smn} + 1 \right)$$

em que:

Rt= Rendimento para efeito de cálculo da taxa de esforço

R= Valor das pensões de reforma, aposentação, velhice, invalidez e sobrevivência e complemento solidário para idosos

Smn= Salário mínimo nacional

Artigo 4.º

1 – O preço técnico a que se refere o artigo 2.º é calculado nos mesmos termos em que o é a renda condicionada, sendo o seu valor arredondado para o valor em euros imediatamente inferior.

2 – (...).

3 – (...).

Artigo 5.º

1 – (...).

2 – (...).

3 – O valor da renda é arredondado para o valor em euros imediatamente inferior com as seguintes condições:

a) não pode exceder o valor do preço técnico nem ser inferior a 1% do salário mínimo nacional;

b) não pode ser superior a 15% do rendimento líquido mensal do agregado familiar, sempre que este não exceda o valor correspondente a dois salários mínimos nacionais.

Artigo 6.º

1 – (...).

2 – (...).

3 – (...).

4 – No acto da presunção deve a entidade locadora estabelecer o montante do rendimento líquido mensal do agregado familiar que considera relevante para a fixação da renda e notificar o arrendatário no prazo de 15 dias.

Artigo 11.º

1 – O regime de renda apoiada estabelecido nos artigos anteriores pode ser aplicado pelas entidades referidas no artigo 1.º às habitações, adquiridas ou promovidas pelas mesmas e destinadas a arrendamento para fins habitacionais.

2 – (...).

3 – (...).

4 – (...).

5 – (...).»

Artigo 2.º

Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor com a aprovação da Lei do Orçamento do Estado posterior à sua publicação.

Assembleia da República, 22 de Julho de 2011

Os Deputados,

PAULO SANTOS; ANTÓNIO FILIPE; PAULO SÁ; HONÓRIO NOVO; BRUNO DIAS; FRANCISCO LOPES; BRUNO DIAS; BERNARDINO SOARES; JERÓNIMO DE SOUSA; RITA RATO; JOÃO OLIVEIRA; MIGUEL TIAGO; JOÃO RAMOS



PROJECTO DE LEI N.º 34/XII/1.^a

ALTERA O REGIME DE RENDA APOIADA PARA UMA MAIOR JUSTIÇA SOCIAL

(PRIMEIRA ALTERAÇÃO AO DECRETO-LEI N.º 166/93, DE 7 DE MAIO)

Exposição de motivos

Determina o artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa (CRP) que *“todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar”*.

Incumbe ao Estado, segundo a CRP, assegurar o direito à habitação, encontrando-se entre as suas atribuições *“promover, em colaboração com as regiões autónomas e com as autarquias locais, a construção de habitações económicas e sociais”* e adoptar «*uma política tendente a estabelecer um sistema de renda compatível com o rendimento familiar e de acesso à habitação própria*».

Para as camadas populacionais mais carenciadas, o acesso ao arrendamento social é um importante garante do direito à habitação. Portugal tem apenas cerca de 3,3% do parque habitacional afecto a arrendamento social, o que representa cerca de metade da média europeia. Como refere o Diagnóstico de Dinâmicas e Carências Habitacionais do Plano Estratégico de Habitação, *“o acesso à habitação em arrendamento social acessível existe para 26,8% dos agregados pobres e para 54,7% dos agregados pobres europeus. Ao*

contrário do que acontece na Europa, onde o aluguer no parque público é o tipo de acesso mais fácil para populações pobres, em Portugal é o sector privado que oferece três de cada quatro habitações acessíveis em regime de arrendamento, enquanto a oferta pública é metade da oferta pública europeia”.

Além da ausência de uma política pública de habitação social no país capaz de responder às necessidades dos agregados pobres, o quadro legislativo que, ao longo das décadas, foi definindo as regras de acesso à habitação social e o regime das rendas sociais, é disperso, indefinido e sujeito a critérios arbitrários de aplicação. Veja-se o que se passa no concelho de Lisboa, como noutros municípios do país, em que a maioria das habitações municipais foi cedida aos moradores a título precário, ao abrigo do Decreto-lei 35 106, de 1945, ainda hoje se mantendo esta situação.

Para responder à diversidade dos regimes de arrendamento social aplicáveis, os quais traduziam situações de desigualdade, em 1993 foi publicado o Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de Maio, que visava *“reformular e uniformizar os regimes de renda (...) de modo que desejavelmente a todas as habitações destinadas a arrendamento de cariz social (...) se aplique um só regime – o regime de renda apoiada”*.

Este diploma, além de ter várias omissões e estar hoje desactualizado em diversas matérias, veio estabelecer uma fórmula de cálculo da renda baseado na determinação de uma taxa de esforço, associada ao rendimento do agregado familiar e tendo em conta alguns critérios sociais, e na determinação do preço técnico do fogo, impondo um tecto ao crescimento do valor das rendas.

Contudo, a aplicação do regime de renda apoiada veio a demonstrar o seu desajustamento da realidade social e como os critérios de cálculo da renda são injustos, penalizando os agregados familiares com menores rendimentos.

São bem conhecidos, sobre este particular, os casos do bairro das Amendoeiras e dos Lóios, onde em 2007 o Tribunal decidiu a favor dos moradores e decretou a suspensão da aplicação do regime de renda apoiada, levando à reversão do bairro para a tutela pública, assim como as situações do Bairro da Rosa e do Bairro do Barroso, no concelho de Almada, e ainda do Bairro Quinta do Cabral, na freguesia da Arrentela, concelho do Seixal.

Um dos principais factores de injustiça do regime de renda apoiada é a não consideração da dimensão do agregado familiar na determinação do rendimento utilizado para o cálculo da renda.

Como bem expressa o parecer emitido pelo Provedor de Justiça a 30 de Setembro de 2008, dirigido ao então Secretário de Estado do Ordenamento do Território e das Cidades e que recomendava ao Governo a alteração do regime da renda apoiada, o sistema de cálculo de renda apoiada, ao não considerar a dimensão do agregado familiar, *“é injusto quando trata de igual modo a situação de um agregado singular com certo rendimento e a de um outro com o mesmo rendimento mas imputável a um número plural de pessoas e destinando-se a apurar a respectiva sobrevivência”*. Refere ainda que a regra da progressividade do rendimento total do agregado familiar deve ser *“atenuada e corrigida em função do número de titulares do rendimento, de modo a evitar o tratamento igual de situações evidentemente desiguais (...) tudo através de algoritmo que se considere adequado e proporcionado”*.

O Bloco de Esquerda propõe que a determinação do valor da renda seja subordinado à dimensão do agregado familiar, tomando em consideração o rendimento *per capita* de todos os elementos do agregado. No seu cálculo devem incluir-se ainda deduções específicas de acordo com critérios sociais, como seja para quem vive de pensões baixas, está numa situação difícil de desemprego ou pobreza, ou incentivando-se a frequência escolar.

Além disso, o rendimento considerado para o cálculo do valor da renda é o rendimento bruto, o que para agregados familiares pobres é penalizador, tendo em conta que o seu rendimento disponível é baixo. Por isso, propomos que o rendimento a ser considerado, como aliás já acontece em muitas habitações sociais de âmbito municipal, deve ser o rendimento líquido.

Um critério de justiça elementar é não permitir que o peso dos encargos com a habitação seja superior a 15% do rendimento disponível, já que o limite actualmente em vigor, correspondente ao preço técnico, pode, em muitos casos, revelar-se extremamente elevado para as condições socioeconómicas dos agregados em habitação social.

O diploma em vigor carece ainda de actualização a nível do conceito de agregado familiar, de forma a considerar novas formas legais de família, como é o caso das uniões de facto e a noção de economia comum.

Para o Bloco de Esquerda é também fundamental introduzir uma concepção de responsabilidade para as entidades locadoras dos fogos, nomeadamente ao nível da garantia das condições de segurança, salubridade, conforto e arranjo estético dos conjuntos de edifícios e das habitações. À semelhança do que a lei já estabelece para os senhorios do mercado de arrendamento privado, é importante definir responsabilidades sobre a realização de obras de conservação, reabilitação e beneficiação das partes de uso privativo e comum para o arrendamento social.

É inadmissível que existam fogos em habitação social, como hoje acontece largamente, sem condições de conforto, segurança e mesmo salubridade. A entidade locadora deve estar sujeita à obrigação de realização de obras de reabilitação ordinárias ou de carácter extraordinário quando necessárias, tendo o arrendatário o direito a compensação pela realização dessas obras por sua iniciativa, nomeadamente através do valor da renda, em caso de incumprimento dessa obrigação por parte da entidade locadora.

Igualmente, a entidade locadora deve privilegiar o estabelecimento de relações de informação, participação e transparência com os arrendatários, o que contribui para minimizar conflitos e defender os direitos e deveres de ambas as partes.

Outra debilidade do actual regime da renda apoiada é a omissão relativamente ao acesso à habitação social e quanto às condições para a sua manutenção.

Quanto ao acesso, o Bloco explicita que a atribuição de fogos em regime de renda apoiada é feita através de candidatura, respondendo a critérios uniformes e transparentes que tomem em conta as condições socioeconómicas dos agregados familiares. A atribuição de habitação social deve ainda responder às situações de realojamento ou carência grave de habitação que são sinalizadas pelas câmaras municipais ou pelos serviços de segurança social.

Sobre as condições de manutenção da habitação, o Bloco considera que o direito à habitação não deve cessar por morte do arrendatário, em caso de divórcio ou separação judicial, nem por mudanças temporárias na vida dos arrendatários. Deve, sim, dar lugar

a uma avaliação das situações concretas existentes para manutenção ou não da habitação social. Também a alteração súbita de rendimento do agregado familiar, nomeadamente por motivo de morte, invalidez, doença, despedimento ou separação, deve ser considerada para efeito do pagamento das rendas.

No caso em que seja aplicado o regime de renda apoiada a fogos sujeitos a outros regimes de arrendamento, este deve ser realizado de forma faseada e progressiva, de forma a não implicar o aumento súbito e excessivo das rendas. São bem conhecidos os casos dos bairros de habitação social e seus moradores a quem a aplicação do actual regime levou a aumentos brutais das rendas, nalguns casos entre os 800% e os 1.000%.

A revisão do regime de renda apoiada proposta pelo Bloco de Esquerda tem o objectivo de introduzir uma maior justiça no arrendamento social, corrigindo injustiças graves que penalizam os agregados com rendimentos baixos, actualizando conceitos e procedimentos administrativos, definindo direitos e deveres para a entidade locadora e os arrendatários.

Se, até hoje, os sucessivos Governo não avançaram com a revisão do regime da renda apoiada, o Bloco de Esquerda já por várias vezes levou a plenário propostas para introduzir uma maior justiça social nas rendas apoiadas e voltamos a insistir na sua apresentação por estarmos convictos da importância destas propostas e porque não aceitaremos que outros partidos que na oposição se manifestaram favoráveis à alteração deste regime de arrendamento agora no Governo se furem às suas responsabilidades.

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

Artigo 1.º

Objecto

A presente lei procede à primeira alteração ao Decreto-Lei 166/93, de 7 de Maio, alterando o regime de renda apoiada para uma maior justiça social.

Artigo 2.º

Alteração ao Decreto-Lei 166/93, de 7 de Maio

Os artigos 1.º, 3.º, 4.º, 5.º, 6.º, 7.º, 8.º, 9.º, 10.º e 11.º do Decreto-Lei 166/93, de 7 de Maio, passam a ter a seguinte redacção:

«Artigo 1.º

1 - [...].

2 - Ficam sujeitos ao presente regime todos os fogos destinados ao arrendamento público que constituam património do Estado, das Regiões Autónomas e autarquias, seja qual for o seu estatuto jurídico, incluindo aqueles cuja administração ou gestão é da competência de organismos autónomos, institutos públicos, empresas municipais ou de capital maioritariamente municipal, instituições particulares de solidariedade social ou pessoas colectivas de utilidade pública administrativa.

3 - Fica sujeito ao mesmo regime o património habitacional de arrendamento público que tenha sido objecto de transferência do Estado, das Regiões Autónomas e autarquias para instituições privadas de utilidade pública, independentemente da forma jurídica que esta possa ter revestido.

4 - As entidades referidas nos números anteriores são adiante designadas por entidades locadoras.

Artigo 3.º

1 - [...]:

a) «Agregado familiar», o conjunto de pessoas constituído pelo arrendatário, pelo cônjuge ou pessoa que com ele viva em união de facto, e todos os que vivam com ele em economia comum, considerando-se sempre que vivem em economia comum com o arrendatário os seus parentes ou afins na linha recta ou até ao 3.º 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 alimentos e ainda outras pessoas a quem a entidade locadora autorize a coabitação com o arrendatário;

b) Revogado.

c) «Rendimento mensal líquido», o quantitativo que resulta da divisão por 14 dos rendimentos anuais líquidos auferidos por todos os membros do agregado familiar à data da determinação do valor da renda;

d) «Rendimento mensal corrigido *per capita*», o rendimento mensal líquido, dividido pelo número de membros do agregado familiar, deduzido de uma quantia igual a cinco décimos da Retribuição Mínima Mensal Garantida (RMMG) por cada membro do agregado familiar que, comprovadamente, sofra de incapacidade permanente superior a 60% ou de doença crónica incapacitante até ao limite máximo de uma RMMG;

e) Revogado.

2 - Para a determinação do rendimento mensal líquido, previsto na alínea c) do número anterior, são considerados todos os rendimentos mensais líquidos dos membros do agregado com idade igual ou superior a dezoito anos, excepto o disposto no número seguinte.

3 - Para efeito do número anterior, apenas são considerados 50% dos rendimentos líquidos que:

a) Provenham de prestações compensatórias da perda ou inexistência de rendimentos garantidas pelo sistema previdencial ou pelo subsistema de solidariedade da segurança social, ou garantidas por outros sistemas de protecção social obrigatória, desde que estas não atinjam o valor da RMMG;

b) Se refiram a membros do agregado familiar que se encontrem a frequentar estabelecimento de ensino legalmente reconhecido.

Artigo 4.º

1 - O preço técnico a que se refere o artigo 2.º é calculado nos mesmos termos que a renda condicionada, sendo o seu valor arredondado para o valor em euros imediatamente inferior.

2 - [...].

3 - [...].

Artigo 5.º

1 - [...].

2 - O valor da renda apoiada (R_a) a pagar pelo arrendatário é determinado pela aplicação da taxa de esforço (T_e) ao rendimento mensal corrigido *per capita* do agregado familiar (R_{mcpc}), de acordo com a seguinte fórmula:

$$R_a = T_e \times R_{mcpc} \times npaf$$

em que:

$npaf$ = número de elementos do agregado familiar

3 - A taxa de esforço (T_e) é o valor, arredondado às milésimas, que resulta da aplicação da seguinte fórmula:

$$T_e = (0,08 R_{mcpc} / R_{mmg})$$

em que:

R_{mcpc} = Rendimento mensal corrigido *per capita* do agregado familiar

R_{mmg} = Retribuição mínima mensal garantida

4 - O valor da renda é arredondado para o valor em euros imediatamente inferior, não podendo ser inferior a 1% da RMMG nem ser superior a 15% do rendimento mensal líquido, nem pode exceder o valor do preço técnico.

Artigo 6.º

1 - [...].

2 - A entidade locadora considera que o agregado familiar auferir rendimentos superiores aos declarados quando se comprove que o agregado familiar ostenta ou é possuidor de bens manifestamente incompatíveis com os rendimentos declarados ou se comprove que os seus membros exercem actividade profissional que produz rendimentos superiores aos declarados.

3 - O interessado pode, a todo o tempo, apresentar prova em contrário do previsto no número anterior.

4 - Comprovando-se que o agregado familiar auferir rendimentos superiores aos declarados, deve a entidade locadora estabelecer o montante do rendimento mensal

corrigido *per capita* do agregado familiar que considera relevante para a fixação da renda e de tudo notificar o arrendatário no prazo de 30 dias.

5 - Caso a entidade locadora tenha fundada suspeita do previsto no n.º 2, mas lhe seja impossível ou muito difícil a obtenção da prova, envia ao IHRU toda a documentação e fundamentação em causa, para que este proceda às averiguações necessárias.

6 - Para efeitos do disposto no número anterior, o IHRU dispõe da colaboração das entidades públicas, devendo, se for caso disso, comunicar às autoridades competentes as situações detectadas.

7 - O incumprimento do disposto no n.º 1, quer por falta de declaração quer por falsa declaração, determina a actualização do valor da renda até ao montante máximo correspondente ao valor do preço técnico, sem prejuízo de constituir fundamento de resolução do contrato de arrendamento.

8 - [Anterior número 6].

Artigo 7.º

1 - A renda vence-se no 1.º dia útil do mês a que respeita e o pagamento é efectuado até oito dias a contar da data de vencimento.

2 - O pagamento da renda é efectuado no local e pelo modo fixado pela entidade locadora, ou na tesouraria da entidade locadora, nos CTT, por Multibanco, por débito directo ou através de outro meio idóneo.

3 - O não cumprimento do prazo previsto no n.º 1 pode prolongar-se extraordinariamente por mais um mês, sem qualquer penalização, quando a condição social do arrendatário tenha sido temporariamente alterada e seja devidamente justificada.

4 - [Anterior número 3].

Artigo 8.º

1 - [...].

2 - O montante da renda actualiza-se, anual e automaticamente, em função da variação do rendimento mensal corrigido *per capita* do agregado familiar, salvo o disposto nos ns.º 3 e 4.

3 - A renda pode ainda ser reajustada, a todo o tempo, por solicitação do arrendatário ou por iniciativa da entidade locadora, sempre que se verifique alteração do rendimento mensal corrigido *per capita* do agregado familiar, resultante nomeadamente da alteração da composição do agregado familiar ou de doença prolongada, invalidez ou desemprego de um dos seus membros, dispondo a entidade locadora de 60 dias para proceder à reapreciação do valor da renda.

4 - Quando, por opção da entidade locadora, o arrendatário apenas declare bienal ou trienalmente os rendimentos do seu agregado familiar, a actualização da renda apoiada é feita com base na variação percentual da RMMG para o ano em curso.

5 - [...].

6 - A entidade locadora deve, com a antecedência mínima de 30 dias, comunicar por escrito ao arrendatário qualquer alteração aos valores do preço técnico ou da respectiva renda, indicando os elementos determinantes daquela alteração.

7 - Para efeito dos números anteriores, não há lugar à actualização da renda caso a entidade locadora não tenha realizado obras de conservação, manutenção ou reabilitação nos oito anos anteriores ao da actualização e elas sejam necessárias.

8 - Em caso de alteração súbita do rendimento do agregado familiar, nomeadamente por motivo de morte, invalidez, doença, despedimento ou separação, pode o arrendatário ou quem lhe sobreviva ou se conserve no fogo, solicitar a suspensão do pagamento da renda por um período de até 6 meses.

Artigo 9.º

1 - [...].

2 - [...].

3 - O incumprimento injustificado pelo arrendatário do disposto no número anterior dá lugar à reavaliação do montante da renda, podendo aplicar-se no máximo o valor do preço técnico.

Artigo 10.º

1 - [...].

2 - Nos casos de subocupação da habitação arrendada, a entidade locadora pode determinar a transferência do arrendatário e do respectivo agregado familiar para habitação, dentro da mesma localidade, com tipologia adequada, bom nível de conservação e equipamentos sociais ajustados às necessidades do agregado, desde que se prove a necessidade da entidade locadora realizar novos contratos de arrendamento público.

3 - O incumprimento injustificado pelo arrendatário, no prazo de 180 dias, da determinação referida no número anterior dá lugar à reavaliação do montante da renda, podendo aplicar-se no máximo o valor do preço técnico.

4 - O disposto no n.º 2 não se aplica aos agregados familiares que habitem os fogos há pelo menos vinte anos, aos que possuam elementos com idade igual ou superior a 65 anos ou que sofram de invalidez permanente, ou sempre que se comprove, mediante declaração emitida pela segurança social, que as relações de vizinhança são essenciais como rede de apoio e integração social do agregado familiar.

5 - Nos casos de sobreocupação da habitação arrendada, a entidade locadora determina, assim que possível, a transferência do arrendatário e do respectivo agregado familiar, após audiência prévia e acordo deste, para habitação, dentro da mesma localidade, com tipologia adequada, bom nível de conservação e equipamentos sociais ajustados às necessidades do agregado familiar.

6 - As condições que regulam a declaração referida no n.º 4 são definidas por despacho do ministério responsável pela área da segurança social.

Artigo 11.º

1 - [...].

2 - [...].

3 - [...].

4 - A adopção do regime de renda apoiada estabelecido pelo presente diploma deve ser publicitada pela entidade locadora, no mínimo por três dias, através de anúncios a

publicar em jornais locais de maior tiragem e, pelo menos, num jornal de grande tiragem de nível nacional, nos sítios de internet do ministério com a tutela da habitação e das respectivas câmaras municipais, bem como através da sua afixação à porta dos edifícios a que diz respeito.

5 - [...].

6 - Nos fogos sujeitos a outros regimes de arrendamento em que a adopção do regime de renda apoiada resultar no aumento do valor da renda, a renda apoiada deve ser aplicada de forma faseada e progressiva ao longo de dez anos, não podendo exceder, em cada ano, o limite de 15% do rendimento mensal corrigido *per capita* do agregado familiar, sempre que este não exceda o valor correspondente a duas RMMG.

7 - A adopção do regime de renda estabelecido pelo presente diploma obriga a entidade locadora a garantir que a habitação apresenta condições de segurança, salubridade e conforto, que cumpre os regulamentos em vigor referentes à segurança e manutenção de equipamentos, tais como elevadores, sistema de electricidade e canalização de água e gás, e que a mesma, e os espaços de uso comum dos arrendatários, não apresentam sinais de degradação.

8 - De forma a cumprir o disposto no número anterior, a entidade locadora deverá proceder, se possível antes da adopção do regime de renda apoiada e sempre no prazo máximo de dois meses após a sua adopção, às obras de reparação necessárias.»

Artigo 3.º

Aditamento ao Decreto-Lei 166/93, de 7 de Maio

São aditados ao Decreto-Lei 166/93, de 7 de Maio, os artigos 1.º-A, 1.º-B, 10.º-A e 11.º-A, com a seguinte redacção:

“Artigo 1.º-A

As entidades locadoras referidas no artigo 1.º estão vinculadas ao cumprimento das seguintes obrigações:

- a) Reger-se pelo princípio da igualdade, não podendo privilegiar, beneficiar, prejudicar, privar de qualquer direito ou isentar de qualquer dever nenhum

arrendatário ou candidato ao arrendamento público em razão de ascendência, sexo, etnia, língua, território de origem, religião, orientação sexual, deficiência ou doença, convicções políticas ou ideológicas, instrução ou condição social;

b) Prestar aos arrendatários e candidatos ao arrendamento público as informações e os esclarecimentos de que careçam e apoiar e estimular as suas iniciativas e receber as suas sugestões e informações;

c) Garantir a adequação da tipologia da habitação atribuída em regime de renda apoiada à dimensão e características socioculturais do agregado familiar;

d) Assegurar a realização de obras de conservação, reabilitação e beneficiação dos edifícios e fracções, no que diz respeito às partes de uso privativo e de uso comum, pelo menos uma vez em cada período de oito anos e sempre que se verifique a sua necessidade, assumindo os encargos correspondentes;

e) Garantir a manutenção das condições de segurança, salubridade, conforto e arranjo estético dos edifícios e das habitações;

f) Assumir os encargos e despesas referentes à administração, conservação e fruição das partes comuns do edifício, bem como o pagamento de serviços de interesse comum;

g) Assegurar a realização de vistorias periódicas, com uma regularidade mínima anual, para detecção de situações de degradação e insegurança dos edifícios e fracções, nomeadamente em relação às canalizações de gás, água, electricidade e aos elevadores;

h) Promover a qualidade dos conjuntos habitacionais do ponto de vista ambiental, social e cultural.

Artigo 1.º-B

1 - O arrendatário tem o direito a compensação pelas obras de reparação e beneficiação realizadas por sua iniciativa, nomeadamente através do valor da renda, nas seguintes situações:

a) Desde que tenha obtida previamente autorização da entidade locadora para a realização das obras e tenha sido acordado o reembolso ao arrendatário;

b) Sempre que as obras em causa se devam a incumprimento da entidade locadora em relação às obras de conservação ordinárias obrigatórias a cada oito anos e as mesmas se revelem indispensáveis à conservação do fogo, conforme atestado por comissão arbitral municipal, arquitecto ou engenheiro inscrito na respectiva ordem profissional;

c) Em situação de reparações ou outras despesas urgentes, nos termos do artigo 1036.º do Código Civil.

2 - O arrendatário deve informar previamente a entidade locadora da execução das obras, devendo essa comunicação mencionar expressamente que o arrendatário pretende exercer o direito à compensação previsto no número anterior.

3 - O arrendatário deve apresentar à entidade locadora os comprovativos das quantias dispendidas nas obras em causa.

Artigo 10.º-A

1 - A atribuição de fogos em regime de renda apoiada é feita através de candidatura, ou por decisão da câmara municipal ou dos serviços da segurança social em situações de realojamento ou carência grave de habitação.

2 - O IHRU estabelece e publica os critérios de acesso à habitação em regime de renda apoiada e as prioridades da sua atribuição, tomando em consideração a condição socioeconómica dos potenciais candidatos e seus agregados familiares, bem como as condições e locais de entrega das candidaturas.

3 - No caso de habitação municipal e de habitação das Regiões Autónomas, é da competência das autarquias e Regiões Autónomas, respectivamente, a elaboração dos regulamentos de atribuição de habitação, de acordo com os critérios previstos no número anterior.

Artigo 11.º-A

1 - O direito à habitação em regime de renda apoiada não cessa por morte do arrendatário, sendo-lhe aplicável o disposto no artigo 1106.º do Código Civil.

2 - Em caso de divórcio ou separação judicial de pessoas e bens, o destino da habitação em regime de renda apoiada é decidida por acordo entre os cônjuges, desde que homologado por juiz ou conservador do registo civil, ou, na ausência de acordo, por decisão judicial.

3 - As mudanças temporárias na vida dos arrendatários, como as decorrentes de emigração, hospitalização ou perda de liberdade por cumprimento de pena de prisão, não fazem cessar o direito à habitação em regime de renda apoiada.

4 - Quando as situações previstas no número anterior se prolonguem por períodos superiores a 12 meses, e desde que não haja um agregado familiar em coabitação, a entidade locadora suspende o contrato de arrendamento e respectivo pagamento de rendas durante o período previsto de desocupação do fogo, com salvaguarda dos bens do arrendatário, disponibilizando esse fogo para novo arrendamento.

5 - Findo o período de desocupação mencionado no número anterior, é retomada a relação contratual com o arrendatário em causa, podendo haver lugar a atribuição de novo fogo habitacional no caso de o fogo objecto do contrato se encontrar já arrendado.”

Artigo 4.º

Norma revogatória

São revogadas as alíneas b) e e) do n.º 1 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de Maio.

Artigo 5.º

Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor com a aprovação do Orçamento de Estado subsequente à sua publicação.

Assembleia da República, 4 de Agosto de 2011

As Deputadas e os Deputados do Bloco de Esquerda,



Isabel

Yolanda Arce

Octavio

Catalina

Pedro Felipe Gomez Soto

Jose

Francisco