

Projecto de Regulamento do Subsídio Municipal ao Arrendamento

Relatório da Consulta Pública

1. Divulgação

Na sequência da Deliberação 303/CM/2013, de 24 de Abril, o projecto de Regulamento do Subsídio Municipal ao Arrendamento, publicado no 2º Suplemento ao BM nº 1001, de 26 de Abril de 2013, foi colocado em consulta pública on-line nos sítios dos pelouros da Habitação e Desenvolvimento Social, com indicação do endereço electrónico do Secretariado do Conselho Municipal de Habitação para envio de opiniões. Foi fixada a data de 13 de Maio para recolha final das opiniões.

O projecto de regulamento foi enviado a todos os membros efectivos e suplentes do Conselho Municipal de Habitação, bem como a entidades convidadas a participar no Conselho na qualidade de observadores, e ainda a todos os membros do Conselho Local de Acção Social da Rede Social de Lisboa. Foi também enviado às entidades parceiras do Programa BIP-ZIP - Parcerias Locais. Também foi dado conhecimento do decurso da consulta pública nas sessões de esclarecimento sobre a lei das rendas promovidas pela CML e pelo IHRU, com a colaboração das Juntas de Freguesia.

2. Questões suscitadas antes da consulta pública

2.1 Por membros do Conselho Municipal de Habitação em 18.3.2013

Junta-se em anexo 1 o excerto da acta do Conselho Municipal de Habitação, na parte respeitante ao projecto de criação de um Subsídio Municipal ao Arrendamento. Da sua leitura infere-se que não houve objecções de fundo à intenção da CML de criar o Subsídio Municipal ao Arrendamento, desde que fique claro que não é um subsídio social com carácter permanente. Foi sugerido que o SMA pudesse abranger famílias que estão a devolver casas aos bancos por falta de pagamento das prestações dos empréstimos e que fosse estudada a possibilidade de criação de uma espécie de bolsa tripartida, entre CML, proprietários e titulares do SMA.

2.2 Por Vereadores na reunião de 24 de Abril em que o projecto de SMA foi aprovado pela CML para submissão a consulta pública

Vereador Vítor Gonçalves (PPD/PSD) suscitou a questão de se preverem apenas três períodos de candidatura por ano; alegou ainda que há contradição entre o objectivo de o SMS poder vir a apoiar famílias com rendimentos penhorados e a exigência, nos requisitos, de não haver dívidas ao fisco e à segurança social.

Vereador Carlos Moura (PCP) questionou se o prazo de consulta não deveria ser de 30 dias, o que foi desde logo esclarecido não ser obrigatório, e qual o universo abrangido pela consulta, o que também foi esclarecido.

3. Participações escritas recebidas

Foram recebidas 4 participações escritas (ver Anexo 2), 1 delas já depois de findo o prazo. 3 são participações institucionais - da Associação Portuguesa de Famílias Numerosas, da Associação dos Inquilinos Lisbonenses e da FENACHE – e uma individual, a solicitar o acesso ao SMA.

Das participações institucionais recebidas, 2 não propõem alterações e 1, da APFN, apresenta propostas concretas de alteração ao articulado, nomeadamente no sentido de introduzir uma correcção relacionada com o rendimento per capita no apuramento dos rendimentos dos candidatos ao SMA e no sentido de simplificar as exigências de documentação comprovativa de deficiência.

4. Apreciação pelos serviços das propostas recebidas

4.1 Principais questões suscitadas pela Associação Portuguesa de Famílias Numerosas:

- **Incapacidade/deficiência** - Pedido de documentos sobre eventual grau de incapacidade, não obstante não estar previsto qualquer critério ou circunstância em que tais comprovativos sejam necessários.
- **Inexistência de capitação** (rendimento per capita) – duas famílias com o mesmo rendimento bruto, independentemente do número de pessoas que compõem o agregado, é aplicada a mesma taxa de esforço;
- **Valor mínimo de existência** - Deve ser considerado um valor mínimo de existência por cada membro do agregado, a deduzir ao rendimento bruto de forma a encontrar o rendimento disponível da família, que dirá com maior rigor a real capacidade da família; Este valor poderá ser uma percentagem do IAS (indexante de apoios sociais), entre 50% (209,61€) a 80% (335,38€) por cada elemento do agregado, com preferência para 80%.

4.2 Resultado da apreciação pelos serviços:

Incapacidade/deficiência – Foi acolhida a crítica feita e **retirada a alínea k) do nº 4 artigo 6º**. O pedido de documento de grau de incapacidade é efetivamente irrelevante para efeitos de análise de candidatura, uma vez que a questão da deficiência no agregado não conta para efeitos de exclusão ou de preferência.

Inexistência de capitação – A questão da capitação entronca com a taxa de esforço de cada agregado, apurada para efeitos de hierarquização da candidatura. Nesta matéria, optou-se por ter em conta o rendimento mensal bruto do agregado, não considerando o n.º de elementos do agregado familiar, por ser este o critério que tem sido aplicado

noutros regulamentos municipais, nomeadamente o Regulamento do Regime de Acesso à Habitação Municipal.

Entendemos que a questão da **capitação** e do **valor mínimo de existência** são questões muito relevantes e urgentes, que devem ser objecto de alterações na legislação nacional, nomeadamente a que regula a verificação da condição de recursos e a fixação da renda apoiada. A sua introdução neste regulamento, que cria um apoio municipal extraordinário e transitório ao arrendamento, seria insuficiente e iria provocar distorções quanto aos critérios seguidos pela CML, por exigência legal, noutros mecanismos de apoio à habitação. **Mas mantemos que são exigências que a CML deverá apoiar no quadro de alterações legais em tudo o que respeita a apoios sociais em função dos rendimentos das famílias.**

A opção que se tomou neste regulamento e que se mantém foi a de flexibilizar os limites da taxa de esforço em função das condições concretas de cada família, sendo certo que o próprio regulamento prevê uma avaliação do mesmo ao fim de um ano, que poderá levar a alterações à luz da experiência adquirida.

Ainda se ponderou a hipótese de recorrer ao conceito de Rendimento Anual Bruto Corrigido (RABC), definido pelo Decreto-Lei Nº 158/2006 de 8 de Agosto e mantido pela Lei 31/2012, de 31 de Agosto, nos seguintes termos: quantitativo que resulta da soma dos rendimentos anuais ilíquidos auferidos por todos os elementos do agregado familiar do arrendatário, corrigido pelos seguintes factores, de acordo com o: a) Total dos rendimentos anuais ilíquidos, auferidos pelas pessoas que vivam em comunhão de habitação com o arrendatário há mais de um ano; b) Número de dependentes do agregado familiar do arrendatário e das pessoas que vivam em comunhão de habitação com o arrendatário há mais de um ano; c) Número de pessoas do agregado familiar portadoras de deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%.

O RABC inclui factores de correcção ao rendimento bruto, mas a experiência tem mostrado que a sua comprovação é morosa e o facto de ser anual impede a verificação expedita de quebras de rendimento que podem ocorrer de forma imprevisível no decurso de cada ano, às quais precisamente o SMA pretende vir responder.

5. Outras alterações introduzidas:

Relativamente à contradição entre a possibilidade de apoiar famílias com rendimentos penhorados e o requisito da inexistência de dívidas, suscitada pelo Vereador Vítor Gonçalves na reunião de 24 de Abril, foi acrescentada na alínea b) do artigo 5º a expressão: “salvo no caso da alínea c), do n.º 1, do artigo 3.º”

Anexo 1 – Excerto da Acta do CMH de 18.3.2013

3ª Reunião do CMH - Conselho Municipal de Habitação de 18.3.2013

Excerto da Acta* relativo ao Ponto 3 b) da Ordem de Trabalhos – projecto de regulamento sobre subsídio municipal de arrendamento

Helena Roseta (vereadora e Presidente do CMH)

Faço uma pequena introdução ao tema, com a ajuda de alguns slides.

“Segundo o Artigo 36.º da actual lei do arrendamento (lei 31/2012, de 14 de Agosto), os arrendatários com idade igual ou superior a 65 anos ou com deficiência ou grau de incapacidade superior a 60 %, se tiverem um RABC inferior a cinco RMNA, podem ter direito a uma resposta social, nomeadamente através de subsídio de renda, de habitação social ou de mercado social de arrendamento, nos termos e condições a definir em diploma próprio.

“Não tendo saído até à data qualquer legislação sobre a matéria e tendo sido revogado o anterior disposição legal, que era mais favorável, estamos perante um vazio a que não tem sido dada nenhuma resposta pelo legislador, para além do apoio pontual que a SCML atribui, em caso de famílias muito carenciadas.

“Esta é uma responsabilidade do Governo e não da autarquia. O subsídio de renda atribuído em Lisboa através do Porta 65 Jovem contemplou 562 candidatos e não responde aos inquilinos com rendas antigas que agora se vejam na situação de insolvência.

“No âmbito do Programa de Emergência Social que a CML se propõe levar a cabo em 2013 e 2014, face à crise e à falta de respostas habitacionais adequadas, está prevista a criação de um subsídio municipal de arrendamento, de natureza excepcional e temporária, dirigido às famílias em situação económica muito difícil, inscritas no Regulamento do Regime de Acesso à Habitação Municipal ou que estejam na iminência de perder, ou já tenham perdido, a sua habitação em Lisboa, e que lhes permita aceder ao mercado de arrendamento na cidade por um valor justo.

“O montante inscrito para esta medida é de 3 M€ para 2013, sujeito a aprovação das regras de atribuição pela CML e pela Assembleia Municipal.

“O total de pedidos de habitação municipal pendentes e homologados era em Dezembro de 2012 de 1.879”.

* Esta acta ainda não foi aprovada pelo Conselho Municipal de Habitação.

O que pretendo é ouvir o Conselho Municipal de Habitação sobre esta intenção da CML, antes de propor o projecto de regulamento aos órgãos municipais.

Rita Valadas (Vogal da Mesa da Santa Casa da Misericórdia de Lisboa):

Eu vejo naturalmente com agrado a existência desta iniciativa, só fico preocupada com alguma confusão, disse e parece-me que é importante ressaltar isso, que uma coisa são as situações das pessoas que são naturalmente candidatas a uma habitação municipal, outras são estas situações...

Helena Roseta: Novas insolvências.

Rita Valadas: Devia ser claro que um subsídio deste tipo não deve confundir estas duas situações, porque, se não, dois anos não resolvem a situação, não é? E talvez se criem expectativas, estamos a criar expectativas...

Helena Roseta: ...excessivas.

Rita Valadas: ...que não vão ser naturalmente resolvidas. Dois anos pode ser o suficiente para conseguir reequilibrar uma família, num processo conjunto, como outros que temos feito, numa avaliação social e articulada, naturalmente, como aquelas que a Misericórdia tem defendido, havendo necessidade. Eu penso que isso é possível e interessante, desde que não se confunda com o processo de atribuição de habitação municipal.

Helena Roseta: Acho que é uma opinião bastante relevante até porque tem experiência nesta matéria. Pergunto se mais alguém quer intervir? Sr. António Machado.

António Machado (Secretário Geral da Associação dos Inquilinos Lisbonenses): Obrigado, convém ficar claro que é um subsídio municipal e não um subsídio social.

Helena Roseta: Subsídio Municipal.

António Machado: E não um subsídio social, digamos que não tem esse cariz.

António Machado: A primeira questão que eu gostaria que ficasse clara é que é um subsídio municipal, com carácter muito transitório, e não um subsídio social eventualmente mais prolongado, para não arranjar equívocos perante os beneficiados e para evitar situações de mal entendidos, ou de um certo aproveitamento, para não dizer a palavra certa. Pergunto até que ponto é que não poderá tentar-se contratualizar uma espécie de bolsa de casas para estes efeitos, para haver, digamos, um controle mútuo entre os três participantes - o proprietário da casa, a Câmara Municipal e o utilizador - no sentido de a coisa ficar clara logo desde a entrada. Sendo

isto um ano ou dois, tem um carácter altamente transitório e no meio disto é preciso que fique claro que os cidadãos que recorram a isto têm de resolver de uma forma ou de outra a transitoriedade deste tipo de subsídio. Obrigado.

Helena Roseta: Dr. Luís Menezes de Leitão, já vai lá chegar o microfone.

Luís Menezes de Leitão (Presidente da Associação Lisbonense de Proprietários): Bom, enfim, eu também acho louvável a iniciativa, em qualquer caso gostava de perceber era o âmbito, porque não consigo perceber o enquadramento inicial. O que me parece que estão a citar é o artigo da Lei do Arrendamento que se refere à resposta social, dizendo que há um vazio legal, mas essa resposta social é apenas para daqui a 5 anos; todos os outros casos estarão cobertos pelo facto de o senhorio ter de fixar a renda com base no rendimento dos inquilinos. Eu pergunto se isto é só destinado aos inquilinos ou também é destinado aos que, por exemplo, perdem a casa, por não a conseguirem pagar ao banco. Isso era útil esclarecer, porque provavelmente serão situações ainda mais carentes do que propriamente o caso das situações de rendas antigas. Se é de facto um subsídio da habitação para o arrendamento convinha abranger também essas situações.

Helena Roseta: Se não há mais inscritos para este ponto, irei então enviar o projecto em concreto a todos os membros do Conselho, logo que a Câmara aprove a sua submissão a consulta pública, para se poderem pronunciar.

Anexo 2 – Participações escritas recebidas na consulta pública do Projecto de Regulamento do Subsídio Municipal ao Arrendamento

1- Ana Cid Gonçalves, Associação Portuguesa de Famílias Numerosas

De: APFN-Secretaria Geral

Enviado: sexta-feira, 10 de Maio de 2013 19:23

Para: cmh

Assunto: Consulta pública do projecto de regulamento de Subsidio Municipal ao arrendamento

Boa Tarde,

Na sequência do processo de consulta pública ao Projecto de Regulamento de Subsidio Municipal ao Arrendamento enviamos seguidamente o nosso contributo.

Da nossa leitura resulta que, muito embora sejam considerados os rendimentos de todo o agregado familiar, não existe qualquer forma de capitação considerada nem no cálculo do rendimento (sob a forma por exemplo de um rendimento per capita), nem na taxa de esforço. Assim, duas famílias com o mesmo rendimento mensal bruto, independentemente do número de pessoas que compõe o agregado, é considerado que têm exactamente a mesma taxa de esforço.

Exemplificando, uma família composta por duas pessoas com um rendimento mensal de 800 euros está exactamente na mesma situação do que uma família com o mesmo rendimento mas que tenha dois filhos e uma avó em casa. No primeiro caso são 800 euros para sustentar 2 pessoas, no segundo são 800 euros para sustentar 5 pessoas, duas situações claramente distintas mas que neste Regulamento recebem tratamento idêntico pois é-lhes atribuída a mesma taxa de esforço.

Desta forma, para um tratamento mais equitativo é nosso parecer que deve ser considerado um valor mínimo de existência por cada membro do agregado familiar e que esse valor deverá ser deduzido ao rendimento bruto por forma a encontrar o rendimento disponível da família. Para cálculo da taxa de esforço deverá então ser considerado o rendimento disponível pois será esse que dirá com maior rigor da real capacidade que a família terá de pagar ou do direito que terá a ser subsidiada.

Propomos que para o mínimo de existência de cada membro da família seja tido em conta uma percentagem do IAS (Indexante dos Apoios Sociais). Parece-nos adequada a utilização de entre 50% a 80% do IAS por cada membro do agregado familiar. Caso seja utilizado como referência 50% do IAS é o equivalente a dizer que cada elemento da família para gastos essenciais (alimentação, vestuário, água, transportes,...) precisa de 209,61 euros. Tomando como referência 80% do IAS este valor seria já de 335,38 euros. Da nossa experiência com dependentes, que é a área que conhecemos melhor e, se tivermos em conta gastos com a escola, eventualmente creche ou universidade e transportes o segundo valor seria eventualmente o mais justo. Também com ascendentes com eventuais medicamentos e outros encargos com saúde estamos a falar de valores que não seriam muito longe da realidade.

Desta forma vimos propor a alteração da redação dos seguintes artigos:

Artigo 2º - alínea b

Onde está:

«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 candidatura;

Deverá passar a:

«Rendimento mensal disponível» (RMD), o quantitativo que resulta da divisão por 12 dos rendimentos anuais líquidos auferidos por todos os elementos do agregado familiar à data da candidatura, deduzido do valor que resulte da multiplicação do número de elementos do agregado familiar por (50% a 80%) do IAS (Indexante dos Apoios Sociais);

Artigo 2º - alínea f

Onde está:

«Taxa de esforço», valor, expresso em percentagem, resultante da relação entre o valor da renda mensal devida pela habitação, deduzida do valor do subsídio mensal por tipologia, e o rendimento mensal bruto.

Deverá passar a:

«Taxa de esforço», valor, expresso em percentagem, resultante da relação entre o valor da renda mensal devida pela habitação, deduzida do valor do subsídio mensal por tipologia, e o rendimento mensal disponível.

Artigo 5º, nº1, alínea e)

Na sequência destas alterações deverá ainda ser alterada a alínea e) do número 1 do artigo 5º. Os limites mínimos e máximo deverão ser aumentados tendo em consideração a diminuição substantiva do quociente da taxa de esforço.

Adicionalmente, não tendo encontrado nenhum critério ou circunstância em que tais comprovativos sejam necessários, gostaríamos de manifestar a nossa estranheza relativamente ao solicitado nas alíneas j) e k) do número 4 do artigo 6º relativamente a comprovativos sobre eventual grau de incapacidade ou deficiência.

Contudo, e muito embora não nos sintamos à vontade para um parecer mais claro sobre esta matéria por não se tratar de área da nossa especialidade, é nossa convicção que estas duas circunstâncias deverão ser alvo de tratamento mais justo também. Assim, parece-nos que, em ambas, deva ser considerada uma majoração do mínimo de existência, dado que, em ambos os casos, se poderá traduzir num aumento dos encargos essenciais.

Disponíveis para qualquer assunto que possa ser tido por conveniente, apresentamos os nossos melhores cumprimentos,

Ana Cid Gonçalves, Secretária-Geral

Rua José Calheiros, 15
1400-229 LISBOA
secretaria-geral@apfn.com.pt

2. Vanda Natálio

De: vanda natálio

Enviado: sexta-feira, 10 de Maio de 2013 1:10

Para: cmh

Assunto:

Venho por este meio fazer a minha inscrição no programa SMA subsidio de arrendamento, pois (...) e gostaria de saber como posso fazer para usufruir desse subsidio (...)

atentamente

Vanda Sónia de Almeida Natálio

Nota: Eliminados os dados pessoais

3. António Machado, Associação dos Inquilinos Lisbonenses

Exma Senhora

Vereadora Helena Roseta,

Em resposta à consulta pública, em nome da AIL e em meu nome pessoal, venho comunicar que após apreciação do Projecto em discussão, nada se nos oferece propor de alteração, concordando com a generalidade do texto proposto.

Com os melhores cumprimentos

António Machado

Secretário-Geral

Av. Almirante Reis, 12 * 1169-199 Lisboa

E-mail: a.machado@ail.pt

E-mail geral: ail@ail.pt

4. Manuel Tereso, FENACHE

De: Manuel Tereso [MTereso@nhc.pt]

Enviado: quarta-feira, 15 de Maio de 2013 15:50

Para: cmh

Assunto: RES: Consulta pública > Projeto de Regulamento de Subsídio Municipal ao Arrendamento > até 13 de Maio

Cara Vereadora Helena Roseta

Li, com atenção, o Regulamento de atribuição do Subsídio Mensal de Arrendamento. Parece-me bem feito, equilibrado e ajustado a estes tempos de emergência social, que podem tocar a qualquer cidadão. Haja força política e recursos financeiros para tornar este programa solidário num exemplo de boa governança.

Melhores cumprimentos

Manuel Tereso

FENACHE