



Bloco de Esquerda

17-C

Propostas de Alteração, eliminação, substituição e aditamento

do Grupo Parlamentar do Bloco de Esquerda à

Proposta de Lei 252/XII

Estabelece o novo Regime do Arrendamento Apoiado para a Habitação

Proposta de Alteração

Artigo 3.º

Definições

Para efeito do disposto na presente lei, considera-se:

- a) (...)
- b) (...)
- c) (...)
- d) (...)
- e) (...)
- f) «Rendimento mensal bruto» (RMB), o duodécimo do total dos rendimentos anuais ~~ilíquidos~~ **líquidos** auferidos por todos os elementos do agregado familiar, considerados nos termos do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, alterado pela Lei n.º 15/2011, de 3 de maio, e pelos Decretos-Leis n.ºs 113/2011, de 29 de novembro, e 133/2012, de 27 de junho, ou, caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, a proporção correspondente ao número de meses a considerar;
- i) (...)

Proposta de Eliminação

Artigo 6.º

Impedimentos

1 - (...)

a) (...)

b) (...)

c) (...)

d) (...)

2 - (...)

3 - (...)

4 - (...)

~~5 - O impedimento relativo a um dos membros do agregado familiar é extensível a todos os seus membros.~~

Proposta de Alteração

Artigo 12.º

Publicitação da oferta das habitações

1 - O anúncio de cada um dos concursos a que se referem os artigos 8.º e 9.º é publicitado no sítio na Internet da entidade locadora ~~sem prejuízo de poder igualmente ser publicitado~~ e pelos meios ~~que esta entidade~~ **considerados mais adequados.**

2 - (...)

3 - (...)

4 - Em qualquer dos casos referidos nos números anteriores, o concurso ~~pode~~ **deve** ainda ser publicitado mediante afixação, no prédio em que a habitação se integra, de anúncio do concurso ou de informação de que a habitação está disponível para arrendamento.

Proposta de Eliminação

Artigo 16.º

Mobilidade

- ~~1 - O senhorio pode resolver o contrato e atribuir outra habitação ao arrendatário, no mesmo concelho da anterior habitação ou em concelho limítrofe, nos casos de desadequação superveniente da habitação ao agregado familiar ou de necessidade de desocupação da mesma por razões de gestão do seu parque habitacional, nomeadamente para efeitos de reabilitação do edificado.~~
- ~~2 - A comunicação de resolução pelo senhorio é realizada nos termos do n.º 7 do artigo 9.º ou do n.º 5 do artigo 10.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, alterada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto (NRAU), com identificação da morada da nova habitação, menção à obrigação de desocupação e entrega da habitação e ao prazo fixado para o efeito, nunca inferior a 90 dias, bem como com referência à consequência do não cumprimento daquela obrigação.~~
- ~~3 - A recusa ou falta de resposta do arrendatário à comunicação referida no número anterior no prazo fixado torna exigível a desocupação e a entrega da habitação, constituindo aquela comunicação fundamento bastante para o despejo.~~

Proposta de alteração e de eliminação

Artigo 19.º

Duração e renovação do contrato

- 1 - (...)
- 2 - Findo o prazo do arrendamento, o contrato renova-se, automaticamente, por períodos sucessivos de dois **quatro** anos, salvo se for estipulado período diverso.
- 3 - ~~Sem prejuízo do disposto no número seguinte,~~ Qualquer das partes pode opor-se à renovação do contrato, desde que o comunique à contraparte com a antecedência de 240 a 180 dias relativamente ao termo do contrato ou da sua renovação.
- 4 - ~~O senhorio só pode opor-se à renovação do contrato quando, nos três anos que antecedem o termo do contrato ou a sua renovação, se verificarem as seguintes condições cumulativas:~~
 - ~~a) O inquilino esteja a pagar uma renda igual ou superior à renda máxima a que se refere o n.º 2 do artigo 22.º;~~
 - ~~b) A renda máxima a que se refere o n.º 2 do artigo 22.º corresponda a uma taxa de esforço~~

~~igual ou inferior a 15% do rendimento mensal corrigido do agregado familiar do inquilino.~~

- 5 - (passa a 4) - Para efeitos do número anterior o senhorio deve enviar uma comunicação ao inquilino, nos termos e nos prazos previstos no NRAU.

Proposta de substituição

Artigo 21.º

Valor da renda

- 1 - 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

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

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

Em que:

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

$Rmmg$ = Retribuição mínima mensal garantida

Proposta de Alteração

Artigo 22.º

Rendas máxima e mínima

- 1 - A renda em regime de arrendamento apoiado não pode ser de valor inferior a 1% da **Retribuição Mínima Mensal Garantida** ~~de indexante dos apoios sociais (IAS)~~ vigente em cada momento.

2 - (...)

3 - O disposto no número anterior não prejudica a possibilidade de a entidade locadora, por razões de planeamento e desde que as características do locado o permitam, aplicar às rendas no seu parque habitacional uma renda máxima de valor superior, correspondente a uma taxa de esforço a aplicar ao rendimento mensal corrigido dos agregados familiares nos termos do artigo anterior, não podendo, porém, daí resultar uma renda de valor superior a 25% 15% do rendimento mensal corrigido do agregado familiar, devendo ser aplicado neste caso o faseamento previsto nos n.ºs 2 a 4 do artigo 37.º

Proposta de Eliminação

Artigo 23.º

Atualização e revisão da renda

1 - (...)

a) (...)

b) (...)

2 - (...)

3 - (...)

4 - (...)

5 - (...)

6 - (...)

~~7 - Quando da revisão da renda resulte o seu aumento e as comunicações do arrendatário tenham sido realizadas fora dos prazos previstos no n.º 1 ou no n.º 4, o senhorio pode exigir-lhe o pagamento do montante correspondente ao dobro da diferença entre a renda paga e a renda que seria devida desde a data da alteração.~~

8 - (...)

Proposta de Alteração e Eliminação

Artigo 25.º

Resolução pelo senhorio

1 - (...)

a) O incumprimento de qualquer das obrigações previstas no artigo anterior pelo arrendatário ~~ou pelas pessoas do seu agregado familiar;~~

b) (...)

c) A prestação de falsas declarações pelo arrendatário ~~por qualquer elemento do agregado familiar,~~ de forma expressa ou por omissão, sobre os rendimentos ou sobre factos e requisitos determinantes para o acesso ou manutenção do arrendamento;

d) (...)

2 - Nos casos das alíneas do número anterior, do artigo 16.º da presente lei e do n.º 2 do artigo 1084.º do Código Civil, a resolução do contrato de arrendamento pelo senhorio opera por comunicação deste ao arrendatário, onde fundamentadamente invoque a respetiva causa, **cabendo sempre direito de recurso desta decisão pelo arrendatário.**

~~3 - Na comunicação referida no número anterior, o senhorio deve fixar o prazo, no mínimo de 60 dias, para a desocupação e entrega voluntária da habitação, não caducando o seu direito à resolução do contrato ainda que o arrendatário ponha fim à causa que a fundamentou.~~

Proposta de Alteração e Eliminação

Artigo 26.º

Cessação do contrato por renúncia

1 - (...)

2 - (...)

a) (...)

b) (...)

~~c) Os registos do fornecimento de serviços essenciais de água e eletricidade, evidenciarem a ausência de contratos de fornecimento ou de consumos relativamente ao locado, nos termos do n.º 2 do artigo 33.º~~

3 - (...)

a) (...)

b) (...)

c) (...)

4 - A cessação do contrato opera no termo do prazo de seis meses a contar da data da primeira tentativa de contacto pessoal referida na alínea b) do n.º 2 e confere ao senhorio o direito de tomar posse do locado e de considerar abandonados a seu favor os bens móveis nele existentes, após o decurso do prazo de 30 dias referido na alínea c) do número anterior.

Proposta de Alteração

Artigo 27.º

Danos na habitação

Se, aquando do acesso à habitação pelo senhorio subsequente a qualquer caso de cessação do contrato, houver evidência de danos na habitação, de realização de obras não autorizadas ou de não realização das obras exigidas ao arrendatário nos termos da lei ou do contrato, o senhorio tem o direito de exigir o pagamento das despesas por ele efetuadas com a realização das obras necessárias para reposição da habitação nas condições iniciais, acrescidas de 25%.

Proposta de Alteração e Eliminação

Artigo 28.º

Despejo

1 - Caso não seja cumprida voluntariamente a obrigação de desocupação e entrega da habitação a uma das entidades referidas no n.º 1 do artigo 2.º, cabe a essa entidade ordenar e mandar executar o despejo, podendo, para o efeito, requisitar as autoridades policiais competentes.

2 - São da competência dos dirigentes máximos, dos conselhos de administração ou dos órgãos executivos das entidades referidas no número anterior, consoante for o caso, as decisões relativas ao despejo, sem prejuízo da possibilidade de delegação.

3 - (...)

4 - (...)

5 - ~~Salvo acordo em sentido diferente, quaisquer bens móveis deixados na habitação, após qualquer forma de cessação do contrato e tomada de posse pelo senhorio, são considerados abandonados a favor deste, que deles pode dispor de forma onerosa ou gratuita, sem direito a qualquer compensação por parte do arrendatário.~~

Proposta de Alteração e Eliminação

Artigo 29.º

Sanções

1 - Fica impedido de aceder a uma habitação no regime de arrendamento apoiado, por um período de dois anos:

- a) ~~O arrendatário ou o elemento do agregado familiar do arrendatário~~ que, para efeito de atribuição ou manutenção de uma habitação em regime de arrendamento apoiado, preste declarações falsas ou omita informação relevante;
- b) ~~O arrendatário ou o elemento do agregado familiar do arrendatário~~ que ceda a habitação a terceiros a qualquer título, total ou parcialmente, de forma gratuita ou onerosa;
- c) ~~A pessoa que tenha ocupado ilicitamente ou tenha sido sujeita a despejo de uma habitação pertencente a qualquer das entidades referidas no n.º 1 do artigo 2.º~~

Proposta de Alteração

Artigo 32.º

Isenções e outros benefícios

1 - (...)

2 - ~~O certificado do desempenho energético das habitações a que se refere a presente lei tem a validade de 10 anos e pode ser baseado na avaliação de uma única habitação representativa do mesmo edifício, que vale ainda para as habitações de outros prédios idênticos do mesmo bairro.~~

Proposta de Eliminação

Artigo 33.º

Prerrogativas

1 - (...)

~~2 - As empresas de fornecimento de água, gás e eletricidade devem prestar às entidades locadoras informação sobre a existência de contratos ou de consumos relativamente a um dado prédio ou fração autónoma, quando se tenham verificado, pelo menos, duas tentativas de notificação nos termos da alínea a) do n.º 2 do artigo 26.º~~

Proposta de Eliminação

Artigo 34.º

Comunicações

1 - (...)

a) (...)

b) (...)

2 - (...)

3 - (...)

4 - (...)

5 - (...)

6 - (...)

~~7 - As comunicações referidas no n.º 1 e no número anterior constituem base bastante para o despejo ou para a desocupação da habitação nos termos do número seguinte.~~

~~8 - Ao despejo e desocupação da habitação aplica-se o disposto na última parte do n.º 3 do artigo 64.º e no artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, alterado pelas Leis n.ºs 55-A/2010, de 31 de dezembro, 64-B/2011, de 30 de dezembro, 66-B/2012, de 31 de dezembro, pelo Decreto-Lei n.º 36/2013, de 11 de março, e pela Lei n.º 83-C/2013, de 31 de dezembro.~~

Proposta de Eliminação e Aditamento

Artigo 39.º

Aplicação no tempo

1 - (...).

2 - (...)

a) (...)

b) (...)

3 - (...)

~~4 - No caso de contratos em que a aplicação do regime do Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de maio, se tenha iniciado há menos de dois anos à data da entrada em vigor da presente lei e esteja a decorrer fascamento da renda, a aplicação da presente lei não pode dar lugar a novo fascamento e o montante da nova renda só pode ser aplicado no termo do referido fascamento.~~

4 - Ficam suspensos todos os processos de atualização das rendas ao abrigo do Decreto-Lei 166/93, de 7 de Maio

Palácio de S. Bento, 26 de Outubro de 2014

A/O Deputada/o

Helena Pinto e

Luis Fazenda