

**PROJETO DE LEI N.º 157/XIV/1.ª (PCP)  
ALTERAÇÃO AO REGIME DO ARRENDAMENTO APOIADO PARA HABITAÇÃO**

**- PARECER DA ANMP -**

**I. ENQUADRAMENTO DA INICIATIVA LEGISLATIVA.**

A Comissão de Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação (CEOPH), no âmbito da Assembleia da República, remeteu à ANMP, para audição, a Projeto de Lei n.º 157/XIV (1.ª) do Grupo Parlamentar do Partido Comunista Português, que pretende introduzir um conjunto de alterações ao atual regime jurídico do Arrendamento Apoiado para Habitação.

**II. CONTEÚDO DA INICIATIVA LEGISLATIVA.**

De acordo com a respetiva exposição de motivos, a presente iniciativa legislativa, da autoria do Grupo Parlamentar do Partido Comunista Português, pretende introduzir no atual regime do arrendamento apoiado – regulado, hoje, pela Lei n.º 81/2014, de 19 de Dezembro --, um conjunto de propostas que não foram acolhidas na última alteração decorrente da Lei n.º 32/2016, de 24 de Agosto, não obstante, como evidencia o referido introito, esta alteração já ter incorporado um conjunto de melhorias que "...resultaram do contributo e propostas do PCP".

Pretende, assim, o projeto de lei em audição introduzir as seguintes alterações:

- ✓ Alteração dos critérios para cálculo do valor da renda, nomeadamente exclusão de rendimentos não permanentes, algumas prestações sociais e taxa social única na consideração do rendimento líquido;
- ✓ Indexação das deduções e majorações ao salário mínimo nacional;
- ✓ Maior majoração para os idosos;
- ✓ Determinação da taxa de esforço máxima de 15%.

Em conformidade, do projeto de lei decorre um conjunto de alterações ao articulado da Lei n.º 81/2014, de 19 de Dezembro -- regime jurídico do arrendamento apoiado para a habitação --, desde logo, e como já foi referido, em matéria de referências ao indexante dos apoios sociais, é substituída pa referência ao salário mínimo nacional (reportamo-nos aos artigos 3.º, que regula as definições, desde logo, a noção de rendimento líquido, ao artigo 21.º que regula a fórmula de cálculo do valor da renda e 22.º, normativo que prevê as regras em matéria de renda mínima e máxima); no âmbito do conceito de rendimento líquido, é proposta um alteração ao mesmo artigo 3.º no sentido de expressamente excluir o valor da taxa social única suportada pelos trabalhadores, bem como os rendimentos não permanentes, propondo-se, pro seu turno, a inclusão -- expressa -- dos subsídios de desemprego os valores pagos título de rendimento social de inserção, bem como outras pensões e o complemento solidário para idosos, propondo-se para estes dois últimos regras específicas efeitos do cálculo das taxas de esforço (artigo 3.º).

É, ainda, proposto um aumento à duração dos contratos de arrendamento apoiado, de 10 para 15 anos (artigo 19.º), e uma diminuição da taxa de esforço máxima relativamente ao valor mensal corrigido do rendimento do agregado familiar, de 23% para 15% (artigo 21.ºA); propõe-se, ainda, a eliminação da penalização devida pelo arrendatário

quando incumpra os prazos de entrega de elementos tendo em vista a revisão do valor da renda (revogação do n.º 7 do artigo 23.º) e a eliminação do normativo que regula as regras de resolução alternativa de conflitos (revogação do artigo 28.ºA).

### **III. APRECIÇÃO E CONTRIBUTOS DA ANMP.**

Numa abordagem mais generalizada às propostas em causa, que consubstanciam o presente projeto de Lei, a ANMP não pode deixar de evidenciar que, embora se reconheça que a generalidade das alterações propostas visam reforçar a proteção dos agregados familiares mais carenciados, o certo é que o respetivo resultado poderá não redundar no desiderato pretendido, infletindo para um regime injusto e, mesmo, pouco equilibrado do ponto de vista da gestão dos recursos públicos.

#### **A ANMP salienta, assim, alguns aspetos relativos às alterações propostas, que se enunciam:**

1.A introdução de **aperfeiçoamentos nas regras de contabilização do valor líquido dos rendimentos dos arrendatários beneficiários do regime** refletem uma convergência para soluções que se aproximam mais da realidade dos agregados familiares, desde logo, pela exclusão do conceito de rendimento líquido do valor da taxa social única, dos rendimentos não permanentes e inclusão, expressa, no rendimento líquido, dos valores auferidos a título de subsídio de desemprego e de rendimento social de inserção. Nestes termos, a ANMP reconhece este aspeto como fundamental e positivo, nas alterações propostas.

2. Quanto à **eliminação da referência ao IAS** (Indexante de Apoios Sociais) e sua substituição pela referência ao salário mínimo nacional (nas alíneas b) e g) do n.º 1 do artigo 3.º e artigos 21.º e 22.º), a mesma já se nos oferece as maiores reservas.

Com efeito, considerando que o Indexante de Apoio Sociais constitui o montante pecuniário de referência para cálculo das diversas prestações sociais entende-se ser injustificada e injusta para os demais beneficiários de prestações sociais a utilização de um valor de referência distinto, neste caso o salário mínimo nacional, no âmbito específico do regime de arrendamento apoiado, o qual constitui, também ele, um regime de apoio social a famílias carenciadas.

Parece-nos adequada a uniformização do critério de referência ao IAS, discordando-se das alterações propostas aos normativos, na parte em que promovem a sua substituição pelo salário mínimo nacional.

**Deste modo, discorda-se das alterações propostas aos referidos normativos na parte em que promovem a substituição do IAS pelo SMN.**

3. No que respeita à **alteração do prazo de duração dos contratos de 10 para 15 anos, constante da alteração proposta ao n.º 1 do artigo 19.º**. Ora, considerando que os programas e regimes de habitação social visam a consagração de mecanismos de apoio público temporário dos agregados familiares carenciados por forma a permitir-lhes o acesso a habitação e a sua progressiva autonomia económica e social, afigura-se pernicioso a consagração de um prazo legal de 15 anos, porquanto a longa duração do contrato inculcaria nos arrendatários a errada ideia, já de si muito enraizada na maioria dos agregados familiares, de que podem perpetuar-se na ocupação e utilização das

habitações do Estado, colocando-se assim em causa os princípios da boa administração e gestão racional e equitativa dos bens públicos pelos quais se deve pautar a Administração Pública. Entende-se, por isso, que não deverá ser aumentada a duração dos contratos de arrendamento apoiado, nos termos propostos.

**4. A proposta de revogação expressa da penalização pelo atraso na entrega dos elementos necessários à revisão da renda (revogação do n.º 7 do artigo 23.º) não pode, igualmente, merecer a concordância da ANMP.** Ora, a revogação proposta para este número afigura-se injustificada porquanto o incumprimento por parte dos arrendatários das obrigações constantes do n.º 1, al. a) (comunicação no prazo de 30 dias das alterações no agregado ou rendimentos) e n.º 4 (apresentação no mesmo prazo de elementos necessários à revisão da renda) deixaria desde modo de ter qualquer sanção associada.

Note-se, de resto, que a alteração desta norma introduzida pela Lei 32/2016, de 24 de Agosto, já determinou um relevante desagravamento da penalização que originariamente se fixava no "no montante correspondente ao dobro da diferença entre a renda paga e a renda que seria devida desde a data da alteração" (o sublinhado é nosso), e que ora se fixa em apenas 1,25. Entende-se, por isso, que se deverá manter a atual redação.

**A ANMP sugere, ainda, outras alterações, a saber:**

**Em matéria de impedimentos (artigo 6.º)**

- art.º 6 (Impedimentos)

Introduzir uma nova alínea que salguarde o impedimento de acesso a habitação em regime de arrendamento apoiado de proprietário de imóvel que, mesmo não se localizando no concelho em causa ou em concelho limítrofe, tenha um elevado valor patrimonial.

Sugerindo-se a título de exemplo a seguinte redação: "Seja proprietário de prédio urbano ou rústico com valor patrimonial superior a (x) vezes o valor do IAS"

**Em matéria de ocupações sem título (artigo 35.º)**

Introduzir uma redação que consagre inequivocamente o princípio da execução prévia da Administração relativamente às suas decisões.

Sugerindo-se a título de exemplo a seguinte redação para o n.º 3: "Caso não seja cumprida voluntariamente a obrigação de desocupação e entrega da habitação nos termos do número anterior há lugar a despejo nos termos do artigo 28.º, com as devidas adaptações, cabendo ao senhorio, quando for uma das entidades referida no n.º 1, ordenar e mandar executar o despejo, podendo para o efeito, requisitar as autoridades policiais competentes."

**IV.POSIÇÃO DA ANMP.**

A ANMP entende, antes demais, que quaisquer alterações ao presente regime devem ser precedidas de uma avaliação rigorosa do impacto da Lei n.º 81/2014 de 19 de Dezembro e posteriores alterações, com o correspondente

envolvimento dos Municípios, por forma a possibilitar um diagnóstico mais rigoroso dos pontos críticos do regime, e uma reflexão mais alargada no âmbito de eventuais soluções.

Nessa medida, seria desejável que, só após essa reflexão e avaliação, fossem promovidas as alterações legislativas adequadas aos melhoramentos necessários ao regime atual.

Sem prejuízo, entende a ANMP que há aspetos que, pela sua evidência poderão ser objeto de imediata correção, desde logo as questões relacionadas com o conceito de rendimento líquido, cujas alterações propostas no presente projeto de lei, no que ao princípio respeita, merecem a concordância da ANMP.

Igualmente premente será a introdução, imediata, de regras mais assertivas em matéria de impedimentos e de ocupações sem título, nos termos e condições propostos atrás.

Quanto às restantes alterações, a ANMP não reconhece oportunidade às mesmas, nem concorda com a sua motivação.

Face ao exposto, a ANMP não reúne condições para emitir parecer favorável à presente iniciativa legislativa.

**Associação Nacional dos Municípios Portugueses**  
**Coimbra, 14 de Janeiro de 2020**