

Projeto de Lei n.º 157/XIV/1.ª (PCP)

Alteração ao Regime do Arrendamento Apoiado para Habitação.

Data de admissão: 16 de dezembro de 2019

Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e habitação (6.ª)

Índice

I. Análise da iniciativa

II. Enquadramento parlamentar

III. Apreciação dos requisitos formais

IV. Análise de direito comparado

V. Consultas e contributos

VI. Avaliação prévia de impacto

VII. Enquadramento bibliográfico

VIII. Anexo

I. Análise da iniciativa

- **A iniciativa**

A presente iniciativa tem como finalidade proceder à segunda alteração à [Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, alterada e republicada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de Agosto](#), que estabelece o regime de arrendamento apoiado para a habitação.

As alterações propostas ocorreram quanto aos critérios utilizados para o cálculo do valor da renda, na definição dos conceitos de dependente e de rendimento mensal corrigido, na duração do contrato, no valor da renda, na taxa de esforço máxima e nas rendas máxima e mínima.

A apresentação da iniciativa nasceu da necessidade sentida de reforço da redução do valor de renda do arrendamento apoiado para a habitação, tendo em consideração as condições sociais e económicas de cada morador, muito embora se reconhecendo a evolução já feita nesse sentido.

Pretende-se com a introdução das alterações, a proteção do direito fundamental à habitação, na sua vertente económico-social, promovendo-se valores de renda comportáveis para o arrendatário através de uma maior compatibilização com os seus rendimentos e composição do agregado familiar.

Para esse efeito, procede-se a uma alteração do conceito do dependente que seja maior de idade, para que nele fiquem abrangidos os maiores de idade até aos 26 anos, que auferam um rendimento mensal, cujo teto máximo seja o salário mínimo nacional e não o indexante dos apoios sociais (IAS).

No respeitante ao “*rendimento mensal corrigido*” (RMC) elimina-se igualmente a menção ao IAS, utilizando-se como referência das percentagens aí definidas, o salário mínimo nacional. Concretizam-se ainda os valores que se consideram rendimentos, para efeitos da definição de rendimento mensal líquido (RML), beneficiando-se nesta sede os valores referentes a pensões.

A duração dos contratos de arrendamento aumenta de 10 para 15 anos, mantendo-se os direitos adquiridos dos arrendatários que transitem o contrato de arrendamento para o regime atualizado. A taxa de esforço máxima desce dos 23% para os 15% e o limite mínimo do valor da renda deixa de ser aferido em relação ao IAS para passar a ter como referência o salário mínimo nacional.

Para efeitos de comparação entre o regime vigente e as alterações propostas pela iniciativa em análise, disponibiliza-se, em anexo à presente Nota Técnica, um quadro comparativo.

- **Enquadramento jurídico nacional**

A Constituição da República Portuguesa (Constituição), no seu [artigo 65º](#) considera a habitação como um direito que assiste a todos os portugueses, incumbindo ao Estado promover o acesso à habitação própria e estabelecer um regime de arrendamento que tenha em conta os rendimentos familiares.

Em consequência, cabe ao Estado criar condições políticas que permitam que aquele preceito constitucional se torne uma realidade. Assim, o [Decreto-Lei nº 321-B/90](#), de 15 de outubro, que aprovou o Regime do Arrendamento Urbano (RAU), previa os regimes de renda livre, renda condicionada e renda apoiada no âmbito do arrendamento para habitação. O seu artigo 82º estabelecia que no regime de renda apoiada, a renda é subsidiada, vigorando regras específicas quanto à sua determinação e atualização, cujo regime fica sujeito a legislação própria aprovada pelo Governo.

Em 2006, a [Lei nº 6/2006](#), de 27 de fevereiro (versão consolidada), que aprovou o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), veio revogar o citado decreto-lei, salvo nas matérias a que referem os artigos 26º e 28º da respetiva lei, que se mantêm em vigor, até publicação de novos regimes, os regimes da renda condicionada e da renda apoiada, previstos nos artigos 77º e seguintes do RAU.

Com a aprovação do [Decreto-Lei n.º 608/73](#), de 14 de novembro, que define o regime aplicável às casas de renda limitada, pretendeu-se repor «em funcionamento o

sistema de construção e locação de casas de renda limitada, corrigindo-o naqueles aspetos que a prática revelou carecidos de revisão», destacando a inovação quanto ao modo como as casas de renda limitada devem ser oferecidas para venda ou arrendamento, ao processo de garantia do pagamento da renda e, conseqüentemente, quanto ao processo de despejo, bem como a criação de agências concelhias, ou «bolsas de habitação», que visavam assegurar a publicidade de todos os atos pré-contratuais, de forma a que os interessados neste tipo de locação tivessem iguais possibilidades, e garantir que as casas de renda limitada fossem utilizadas por determinados estratos económicos, independentemente de prémios ou outros subterfúgios que se tornaram regra no regime legal anterior.

Já o [Decreto-Lei n.º 166/93](#), de 7 de maio, instituiu o Regime de Renda Apoiada, destinado aos arrendamentos das habitações do Estado, seus organismos autónomos e institutos públicos, bem como os das adquiridas ou promovidas pelas Regiões Autónomas, pelos Municípios e pelas instituições particulares de Solidariedade Social com participações a fundo perdido concedidas pelo Estado, ou pela respetiva Região Autónoma, se for esse o caso. O decreto-lei estabeleceu o regime de renda apoiada, conforme o artigo 82.º do RAU, identificando os arrendamentos sujeitos ao regime de renda apoiada e definindo os critérios e a fórmula que determinam o valor da renda, sua forma de pagamento e respetivas alterações e reajustamentos no seu montante.

A renda apoiada nele prevista procurou reformular e uniformizar os regimes de renda a que estava sujeito o parque habitacional afeto ao arrendamento social. O regime citado baseava-se na existência de um preço técnico, determinado objetivamente, tendo em conta o valor real do fogo, e de uma taxa de esforço determinada em função do rendimento do agregado familiar. Era da determinação da taxa de esforço que resulta o valor da renda apoiada.

Apesar da legislação então vigente, o [Diagnóstico de Dinâmicas e Carências Habitacionais do Plano Estratégico de Habitação 2008-2013](#), elaborado pelo IHRU destacava dois índices em que a situação portuguesa diverge da europeia:

- o peso do acesso à propriedade da casa era mais elevado em Portugal do que nas médias europeias mas o acesso em arrendamento privado era semelhante às médias europeias, com uma diferença substantiva no acesso ao arrendamento social, que era cerca de metade das médias europeias¹;
- 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.²

Com a aprovação da [Lei n.º 21/2009](#), de 20 de maio, que revogou o [Decreto n.º 35106](#), de 6 de novembro de 1945³, determinou-se que, até à entrada em vigor do regime do arrendamento social, se estabelecia um regime transitório, onde a entidade proprietária dos imóveis cedidos podia determinar a cessação da utilização do fogo atribuído, com os seguintes fundamentos:

- Prática dos atos referidos nas [alíneas a\) e b\) do n.º 2 do artigo 1083.º do Código Civil](#);
- Alteração das condições de natureza económica que determinaram a atribuição do fogo;
- Prestação pelo ocupante de falsas declarações sobre os rendimentos do agregado familiar ou sobre factos e requisitos determinantes do acesso ou da manutenção da cedência, sem prejuízo de outras sanções aplicáveis ao caso nos termos legais;
- Mora no pagamento das rendas por período superior a três meses;
- Oposição à realização de obras de conservação ou de obras urgentes na habitação;

¹ [Página 98](#).

² [Página 100](#).

³ Insere várias disposições relativas à ocupação e atribuição de casas destinadas a famílias pobres.

- Não uso da habitação pelo ocupante por período superior a seis meses ou pelo agregado familiar por período superior a dois meses;
- Recebimento de apoio financeiro público para fins habitacionais ou detenção, a qualquer título, de outra habitação adequada ao agregado familiar.

A 1 de março de 2015 entrou em vigor a [Lei n.º 81/2014](#), de 19 de dezembro, (versão consolidada) que estabelece o novo regime do arrendamento apoiado para habitação, revogando a Lei n.º 21/2009, de 20 de maio, e os Decretos-Leis n.ºs 608/73, de 14 de novembro, e 166/93, de 7 de maio.

A presente lei aplica-se, ainda, ao arrendamento de habitações financiadas com apoio do Estado que, nos termos de lei especial, estejam sujeitas a regimes de renda fixada em função dos rendimentos dos arrendatários.

Da aplicação da Lei n.º 81/2014, destacam-se as seguintes alterações:

- É criada uma nova fórmula de cálculo do valor da renda mais favorável para os arrendatários;
- A definição de «rendimentos» passa a ser a que consta da Lei das Condições de Recursos ([Decreto-Lei n.º 70/2010](#), de 16 de junho – versão consolidada – que estabelece as regras para a determinação da condição de recursos a ter em conta na atribuição e manutenção das prestações do subsistema de proteção familiar e do subsistema de solidariedade, bem como para a atribuição de outros apoios sociais públicos, e procede às alterações na atribuição do rendimento social de inserção, tomando medidas para aumentar a possibilidade de inserção dos seus beneficiários);
- No caso de arrendatários que estejam a pagar a renda apoiada de forma faseada, em 1 de março de 2015:
 1. Se o valor da renda calculada nos termos do arrendamento apoiado for inferior ao valor da renda que está a ser paga, é aplicável a nova renda;
 2. Se o valor da renda nos termos do arrendamento apoiado for superior ao valor da renda que está a ser paga, aquela só é aplicável no fim do processo de faseamento;

3. Se o valor da renda prevista para o final do processo de faseamento for superior à renda calculada nos termos do arrendamento apoiado, há lugar ao recálculo do faseamento.

Com a aprovação da [Lei n.º 32/2016](#), de 24 de agosto, procede-se à primeira alteração da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, e registam-se as seguintes alterações:

- A definição de Dependente, agora entendido como o elemento do agregado familiar que seja menor ou, que, tendo idade inferior a 26 anos, não aufera rendimento mensal líquido superior ao indexante dos apoios sociais;
- Novo conceito de família monoparental, nos termos da subalínea vi) da alínea g) do n.º 1 do artigo 3.º;
- A fórmula de cálculo do valor da renda passa a ter em consideração o rendimento mensal líquido, entendido como o duodécimo da soma dos rendimentos anuais líquidos de todos os membros do agregado familiar e obtido de acordo com as subalíneas i) e ii), da alínea f), do número 1 do artigo 3.º;
- Passa para 10% a percentagem de dedução para pessoas com idade igual ou superior a 65 anos, nos termos da subalínea v) da alínea g) do n.º 1 do artigo 3.º;
- Taxa de esforço máxima de 23% nos termos do novo artigo 21º-A.

No [Portal da Habitação](#), encontra-se disponível um separador sobre o [Regime do Arrendamento Apoiado](#), que contém o enquadramento da matéria, a legislação existente, os documentos necessários à revisão da renda e um [Simulador para o cálculo da Renda no Regime do Arrendamento Apoiado](#).

II. Enquadramento parlamentar

- **Iniciativas pendentes (iniciativas legislativas e petições)**

Efetuada uma pesquisa à base de dados da atividade parlamentar sobre iniciativas e petições, não se verificou a existência de qualquer iniciativa versando sobre matéria idêntica ou conexas.

- **Antecedentes parlamentares (iniciativas legislativas e petições)**

Na XIII Legislatura foi apresentada a seguinte iniciativa legislativa sobre matéria idêntica ou conexas:

- [Projeto de Lei n.º 109/XIII/1.ª \(PCP\)](#) – “Altera o regime de Renda Apoiada, garantindo um valor de renda mais justo e acessível”.
- [Projeto de Lei 771/XIII/3ª \(PCP\)](#) – “Alteração ao Regime do Arrendamento Apoiado para Habitação”.

III. **Apreciação dos requisitos formais**

- **Conformidade com os requisitos constitucionais, regimentais e formais**

A iniciativa é apresentada pelo Grupo Parlamentar do Partido Comunista Português (PCP), nos termos dos artigos 167.º da Constituição e 118.º do Regimento (RAR), que consubstanciam o poder de iniciativa da lei. Trata-se de um poder dos deputados, por força do disposto na alínea *b*) do artigo 156.º da Constituição e na alínea *b*) do n.º 1 do artigo 4.º do RAR, bem como dos grupos parlamentares, por força do disposto na alínea *g*) do n.º 2 do artigo 180.º da Constituição e da alínea *f*) do artigo 8.º do RAR.

É subscrita por dez Deputados, observando o disposto no n.º 1 do artigo 123.º do RAR, e assume a forma de lei, em conformidade com o disposto no n.º 1 do artigo 119.º do RAR. A iniciativa encontra-se redigida sob a forma de artigos, tem uma designação que traduz sinteticamente o seu objeto principal e é precedido de uma breve exposição de motivos, cumprindo aos requisitos formais estabelecidos no n.º 1 do artigo 124.º do RAR.

Observa igualmente os limites à admissão da iniciativa impostos, por força do disposto no n.º 1 do artigo 120.º do RAR, uma vez que parece não infringir a Constituição ou os princípios nela consignados e define concretamente o sentido das modificações a introduzir na ordem legislativa. Apesar de ser previsível que a iniciativa em apreço gere

custos adicionais, o artigo 4.º remete a respetiva entrada em vigor para a data de entrada em vigor do Orçamento do Estado posterior à sua publicação, mostrando-se assim acautelado o limite à apresentação de iniciativas previsto no n.º 2 do artigo 120.º do RAR e, igualmente, no n.º 2 do artigo 167.º da Constituição, designado “lei-travão”.

Este projeto de lei deu entrada no dia 11 de dezembro de 2019, foi admitido por despacho do Presidente da Assembleia da República no dia 16 de dezembro, dia em que baixou, na generalidade, à Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação (6.ª), tendo sido anunciado no dia 18 de dezembro.

- **Verificação do cumprimento da lei formulário**

O título da presente iniciativa legislativa traduz sinteticamente o seu objeto, mostrando-se conforme ao disposto no n.º 2 do artigo 7.º da Lei n.º 74/98, de 11 de novembro, conhecida como *lei formulário*⁴, embora, em caso de aprovação, possa ser objeto de aperfeiçoamento, em sede de apreciação na especialidade ou em redação final.

O projeto de lei altera a [Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro](#), que “*Estabelece o novo regime do arrendamento apoiado para habitação e revoga a Lei n.º 21/2009, de 20 de maio, e os Decretos-Leis n.ºs 608/73, de 14 de novembro, e 166/93, de 7 de maio*”.

Nos termos do n.º 1 do artigo 6.º da lei formulário, “*Os diplomas que alterem outros devem indicar o número de ordem da alteração introduzida e, caso tenha havido alterações anteriores, identificar aqueles diplomas que procederam a essas alterações, ainda que incidam sobre outras normas*”.

Através da consulta da base Digesto (Presidência do Conselho de Ministros), verificou-se que a [Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro](#), sofreu, até à data, uma única alteração, através da Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, pelo que, em caso de aprovação, esta será a segunda, tal como consta do artigo 1.º.

⁴ Lei n.º 74/98, de 11 de novembro, que estabelece um conjunto de normas sobre a publicação, a identificação e o formulário dos diplomas, alterada e republicada pelas Leis n.ºs 2/2005, de 24 de janeiro, 26/2006, de 30 de junho, 42/2007, de 24 de agosto, e [43/2014, de 11 de julho](#).

Em face do exposto, sugere-se a seguinte alteração ao título desta iniciativa:

Segunda alteração ao Regime do Arrendamento Apoiado para Habitação (revoga a [Lei n.º 21/2009, de 20 de maio](#)).

O projeto de lei em análise contém uma norma revogatória (artigo 3.º).

Quanto à entrada em vigor da iniciativa, esta terá lugar com o Orçamento do Estado posterior à sua publicação, nos termos do artigo 4.º, o que está em conformidade com o disposto no n.º 1 do artigo 2.º da lei formulário, segundo o qual: *“Os atos legislativos (...) entram em vigor no dia neles fixado, não podendo, em caso algum, o início da vigência verificar-se no próprio dia da publicação”*.

Em caso de aprovação esta iniciativa revestirá a forma de lei, nos termos do n.º 3 do artigo 166.º da Constituição, pelo que deve ser objeto de publicação na 1.ª série do Diário da República, em conformidade com o disposto na alínea c) do n.º 2 do artigo 3.º da lei formulário.

Na presente fase do processo legislativo, a iniciativa em apreço não nos parece suscitar outras questões em face da lei formulário

IV. Análise de direito comparado

- **Enquadramento no plano da União Europeia**

De acordo com o princípio da subsidiariedade, a União Europeia (UE) não tem competência para legislar em matéria de habitação. No entanto, a importância do setor da habitação é reconhecida a nível da União, nomeadamente pela sua integração em outras políticas e estratégias compatíveis com programas, de que são exemplo os fundos estruturais e a habitação social.

Neste âmbito, o Parlamento Europeu elaborou um [relatório](#) que foca a necessidade *de uma relação adequada entre a qualidade e o preço de compra ou de arrendamento*, apelando aos Estados-Membros *para que executem políticas em matéria de habitação assentes no princípio da neutralidade entre o acesso à*

propriedade, o investimento privado em imóveis para arrendamento e a habitação social, bem como à regulação de um mercado de arrendamento não especulativo.

A Comissão Europeia publicou ainda um estudo sobre o tema do arrendamento, intitulado [*Rental Market Regulation in the European Union*](#), dando ênfase ao efeito estabilizador que os mercados de arrendamento têm quando o seu funcionamento é positivo, mostrando a sua influência noutras políticas ou áreas de atuação da União Europeia.

Não obstante ser matéria da competência dos Estados-Membros, prevê-se ainda um acompanhamento da legislação de regulação dos mercados de arrendamento no contexto do seu impacto sobre o mercado imobiliário em geral, nomeadamente sobre a evolução dos preços da habitação.

O estudo concluiu pela existência de uma relação adversa entre a regulação do mercado de arrendamento, em particular e o funcionamento do setor imobiliário, em geral. Especificamente, menciona que a legislação de controlo de rendas aumenta a volatilidade dos preços, enquanto medidas qualitativas como a regulação da relação proprietário-arrendatário não têm um impacto direto sobre o preço das habitações.

De referir também o número 6 do artigo 121.º do Tratado sobre o Funcionamento da União Europeia, que prevê regras para a supervisão multilateral de políticas económicas dos Estados-Membros e da União, e que é a base jurídica do Regulamento (UE) n.º 1176/2011 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de novembro de 2011, sobre prevenção e correção dos desequilíbrios macroeconómicos⁵.

Este Regulamento estabeleceu variáveis de alerta para potenciais desequilíbrios macroeconómicos, com origem em diversos fatores, de que é exemplo a variação de preços no mercado imobiliário.

⁵ JO L 306 de 23.11.2011: <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/?uri=CELEX:32011R1176>

Mais informação sobre este mecanismo pode ser encontrada em

http://ec.europa.eu/economy_finance/economic_governance/macroeconomic_imbalance_procedure/index_en.htm

- **Enquadramento internacional**

Países europeus

A legislação comparada é apresentada para os seguintes Estados-Membros da União Europeia: Espanha e França.

ESPANHA

Em Espanha, a matéria de habitação com cariz social encontra-se plasmada [no Real Decreto 3148/1978](#), de 10 de novembro, (versão consolidada) sobre política de habitação. Este diploma estabelece as bases necessárias para desenvolver uma política de habitação de proteção oficial e regulamenta o [Real Decreto-ley 31/1978](#), de 31 de outubro (versão consolidada) sobre a política de habitação de proteção oficial que prevê a construção, financiamento, uso, conservação e aproveitamento de habitação e aplica-se ao domicílio habitual e permanente.

Entende-se por habitação de proteção oficial a habitação destinada a domicílio habitual e permanente, que tenha uma superfície útil máxima de 90 m², que seja como tal classificada pelo Estado e por outras entidades públicas que tenham essa competência, tendo a duração máxima de vinte anos e só podendo a habitação ser vendida pelo preço fixado pelo Estado.

No que toca às ajudas económicas o [Real Decreto 1707/1981](#), de 3 de agosto, que alterou em alguns pontos o Real Decreto 3148/1978, determina que para beneficiar da ajuda económica, os interessados terão de ter um rendimento anual inferior a duas vezes e meio o «salário mínimo interprofissional anual». Segundo o [Real Decreto 1171/2015](#), de 29 de dezembro, (versão consolidada) o salário mínimo mensal interprofissional é de [655,20 euros](#).

A [Ley 22/2013](#), de 23 de dezembro, (versão consolidada), que aprovou o orçamento de Estado para 2014, criou o [Indicador Público de Renta de Efectos Múltiplos](#) (IPREM) para 2014. Este indicador é aplicado para calcular o valor das rendas que o arrendatário terá de pagar.

Em 2018 o Governo espanhol aprovou o [Real Decreto 106/2018](#), de 9 de março, (versão consolidada) que aprovou o [Plan Estatal de Vivienda 2018-2020](#) para favorecer o acesso dos cidadãos à habitação.

Para além dos regimes de apoio do Estado central, algumas comunidades autónomas criaram regimes de habitação de carácter social. É o caso dos regimes *viviendas sociales* e de *vivienda en alquiler* da Comunidade Autónoma de Aragão:

- *Viviendas sociales* são aquelas que beneficiam da proteção do Estado nas fases de promoção, construção e venda ao primeiro proprietário para uso de residência permanente, que se destinam a sectores sociais com menores recursos (rendimento inferior a 2,5 do salário mínimo nacional), cujo preço de venda seja inferior aos estabelecidos para o regime geral das habitações de *protección oficial* e o beneficiário tem de ter vivido no município onde a habitação foi construída há pelo menos um ano.
- *Vivienda en alquiler* são aquelas destinadas ao domicílio habitual e permanente através de arrendamento de pessoas jovens até 35 anos, pessoas maiores de 65 anos, famílias monoparentais, pessoas deficientes e outras em situação de risco e exclusão social. Estas habitações podem ser construídas pela administração pública bem como por razões de interesse público e social, por outras entidades sem fins lucrativos ([Ley 24/2003](#), de 26 de dezembro).

FRANÇA

A [Loi n.º 90-449, du 31 de mai 1990](#) “*visant à la mise en œuvre du droit au logement*” considera que o direito à habitação constitui um dever de solidariedade de toda a Nação. As famílias com dificuldades têm direito ao auxílio do Estado/Departamento Regional. Cada departamento dispõe de um plano anual e orçamento próprios para esse efeito – Fundo de Solidariedade para a Habitação – com um regulamento interno e regras

específicas. A atribuição de subsídio é feita com base no levantamento das necessidades a nível regional.

O [Code de la Sécurité Sociale](#) prevê os regimes de [Allocation de logement sociale](#) (ALS) e [Allocation de logement familiale](#) (ALF).

O Código da Segurança Social ([artigos L542-1 a L542-7](#)) fixa o regime de ALF, previsto nos seus artigos [D542-1 e 2](#) e [D542-3 a 19](#). É atribuído aos casais ou cidadãos individuais que tenham pessoas a seu cargo. Tem por finalidade auxiliar o locatário, participando no valor da renda ou ao proprietário no sentido de reduzir o valor do reembolso do empréstimo imobiliário. Destina-se exclusivamente às pessoas beneficiárias do subsídio familiar, do complemento familiar, do subsídio de apoio familiar ou do subsídio de educação para criança deficiente.

No que diz respeito ao subsídio para alojamento familiar, os [artigos D755-12 a D755-38](#) que também regulamentam o referido código, identificam e definem as pessoas que reúnem condições para receberem subsídios de natureza vária, incluindo o de renda de casa.

O ALS está previsto nos artigos [L831-1 a L831-7](#) do referido código e regulamentado nos seus artigos [D831-1 a 831-5](#) e [R831-11](#). O ALS é atribuído a outras categorias de pessoas que não as famílias, caracterizadas por um baixo índice de rendimentos. Este subsídio destina-se a participar no valor do arrendamento ou na mensalidade do empréstimo imobiliário e é atribuído a qualquer cidadão independentemente da nacionalidade, situação familiar ou profissional. Estão fundamentalmente abrangidos os jovens, os estudantes e os portadores de deficiência. O valor do subsídio, no caso de arrendamento, é calculado tendo em conta os rendimentos de todas as pessoas que habitam no locado, a sua localização geográfica e o montante da renda e respetivos encargos. No caso de o beneficiário aceder à propriedade o subsídio é fixado face à natureza da operação e modo de financiamento e os encargos de reembolso do empréstimo.

Existe também no ordenamento jurídico francês o regime de ajuda personalizada ao arrendamento ([Aide personnalisée au logement](#) APL) para os cidadãos com dificuldades

económicas, que ocupem uma habitação convencionada com o Estado, quaisquer que sejam as características familiares dos ocupantes. Este regime está previsto nos artigos [L351-1 e seguintes](#) do [Code de la construction et de l'habitation](#) e regulamentado nos seus artigos [R351-1 e seguintes](#).

V. Consultas e contributos

Consultas obrigatórias

O Presidente da 6.^a Comissão promoveu, nos termos regimentais, a emissão de parecer pela Associação Nacional de Municípios Portugueses (ANMP) e pela Associação Nacional de Freguesias (ANAFRE).

A ANMP reconhecendo o mérito do objetivo de proteger os agregados mais carenciados, com as alterações propostas ao regime do arrendamento apoiado, não deixa de alertar para possíveis efeitos prejudiciais, não intencionados, podendo redundar num *“regime injusto e, mesmo, pouco equilibrado do ponto de vista da gestão dos recursos públicos”*.

Em sede de pronúncia sobre as várias alterações propostas, a ANMP:

1. Concordou e reconheceu como fundamental o aperfeiçoamento das regras de *“contabilização do valor líquido dos rendimentos dos arrendatários beneficiários do regime”*;
2. Levantou reservas quanto à eliminação da referência ao IAS, discordando das *“alterações propostas aos referidos normativos na parte em que promovem a substituição do IAS pelo SMN”*;
3. Discordou do aumento da duração do prazo de arrendamento de 10 para 15 anos, por prever que tal aumento reverterá a natureza provisória e de *“progressiva autonomia económica e social”* que o mecanismo de apoio público temporário pretende implementar nos agregados familiares carenciados.
4. Discordou categoricamente da *“revogação da penalização pelo atraso na entrega dos elementos necessários à revisão da renda (revogação do n.º 7 do artigo 23.º)”* por entender desajustada a não previsão de qualquer sanção para

o incumprimento, por parte dos arrendatários, de regras de comunicação da alteração do agregado familiar.

Adicionalmente, a ANMP sugeriu a introdução de alterações ao diploma em causa, a saber:

- a. Salvaguarda do impedimento de acesso ou manutenção do arrendamento apoiado ao *“proprietário de imóvel que, mesmo não se localizando no concelho em causa ou em concelho limítrofe, tenha um elevado valor patrimonial”*, a ser introduzido no artigo 6º da [Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, alterada e republicada pela Lei nº 32/2016, de 24 de Agosto](#);
- b. Consagração expressa do princípio da *“execução prévia da Administração relativamente às suas decisões”*.

Concluindo, a ANMP pronunciou-se desfavoravelmente quanto à iniciativa em análise, sugerindo que as alterações já introduzidas à Lei nº 81/2014, de 19 de dezembro, carecem de uma análise profunda e prévia à promoção de novas alterações legislativas. Não obstante, entende que estão reunidas as condições para se proceder à resolução imediata de *“questões relacionadas com o conceito de rendimento líquido”* e para a *“introdução, imediata, de regras mais assertivas em matéria de impedimentos e de ocupações sem título”*.

Consultas facultativas

Atendendo à matéria em causa, a Comissão pode, se assim o deliberar, solicitar o parecer escrito de associações de defesa dos direitos dos consumidores e ao [Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana \(IHRU\)](#).

Contributos

A Associação Portuguesa para a Defesa do Consumidor – DECO, tendo tomado conhecimento da iniciativa em apreciação, remeteu o seu parecer, onde manifestou o seu apreço pela mesma, fazendo paralelamente algumas sugestões.

É entendimento da DECO que deve haver uma maior divulgação da informação pertinente para efeitos do arrendamento apoiado, em sites de acesso público, de forma a facilitar a obtenção de dados referentes, particularmente, aos “*titulares das habitações submetidas a arrendamento apoiado*”.

A DECO enfatizou, por outro lado, a necessidade de difusão articulada e transparente da informação regulamentar sobre arrendamento apoiado que exista a nível municipal, de forma a acautelar que todos possam estar a par da mesma informação, em particular os não residentes dos municípios em causa.

Incentivou ainda à apresentação de propostas de alteração que clarifiquem o regime da transferência de habitação apoiada, nas situações em que o arrendatário deixa de ter possibilidade de suportar o valor da renda a pagar.

Alertou para a necessidade de se ter em consideração, normas já aprovadas em sede de Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (CIRS), quanto aos conceitos de dependente e de rendimento, sugerindo adicionalmente um reforço na alteração do limite da taxa de esforço.

Defendeu que “*a não verificação do pressuposto da taxa de esforço indicada, não poderá ser relevada para efeitos de indeferimento liminar* “ aquando da atribuição das frações para arrendamento e, nesse sentido, sublinhou a necessidade de esclarecimento deste critério.

Concluiu o seu parecer, evidenciando a necessidade de reavaliação do valor de referência da renda sob pena de isso levar a um aumento significativo do valor mínimo da renda e, conseqüentemente, a um maior impacto sofrido pelas famílias mais carenciadas.

VI. Avaliação prévia de impacto

- **Avaliação sobre impacto de género**

De acordo com a informação constante na ficha de [Avaliação Prévia de Impacto de Género \(AIG\)](#), junta pelo autor, considera-se que a iniciativa legislativa tem uma

valoração neutra, dado que a totalidade das categorias e indicadores analisados, assumem essa valoração.

Linguagem não discriminatória

Na elaboração dos atos normativos a especificação de género deve ser minimizada recorrendo-se, sempre que possível, a uma linguagem neutra ou inclusiva, mas sem colocar em causa a clareza do discurso.

Sem prejuízo de uma análise mais detalhada, na apreciação na especialidade ou na redação final, nesta fase do processo legislativo a redação do projeto de lei não nos suscita qualquer questão relacionada com a linguagem discriminatória em relação ao género.

- **Impacto orçamental**

A aprovação desta iniciativa pode envolver o aumento das despesas previstas no Orçamento do Estado, podendo contender com o disposto no n.º 2 do artigo 120.º do Regimento e n.º 3 do artigo 167.º da Constituição, conhecido como «Lei-travão». Todavia, os seus autores acautelaram esta questão fazendo coincidir a sua entrada em vigor com a aprovação do Orçamento do Estado subsequente à sua publicação.

VII. Enquadramento bibliográfico

FÓRUM ECONÓMICO MUNDIAL - **Making affordable housing a reality in cities** [Em linha]. Geneva : World Economic Forum, 2019. [Consult. 23 dez. 2019]. Disponível na intranet da AR:<URL: <http://catalogobib.parlamento.pt:81/images/winlibimg.aspx?skey=&doc=129482&img=14917&save=true>>.

Resumo: Este relatório produzido pelo Fórum Económico Mundial procura responder à questão da habitação segura, adequada e economicamente acessível com que as populações das grandes cidades se debatem. O documento vai explorar esta temática abordando as dinâmicas da oferta e da procura na habitação. Do lado da oferta são

analisados temas como a aquisição e a regulação das terras, modernização das propriedades, modelos de financiamento e custos de projeto e construção habitacional. Do lado da procura, o relatório estuda as matérias relativas à elegibilidade para acesso a casas apoiadas, a variedade dos modelos de propriedade para diferentes situações populacionais e acesso apropriado ao crédito. São analisados os desafios que cada uma das partes interessadas enfrenta, fornecendo-se informações e recomendações específicas que suportam alterações ao mercado imobiliário de uma cidade.

FURTADO, Jorge Pinto – **Comentário ao Regime do Arrendamento Urbano**. Coimbra : Almedina, 2019. 978 p. ISBN 978-972-40-8123-6. Cota: 12.06.2 – 495/2019.

Resumo: «O regime legal do Arrendamento Urbano vem sendo sucessivamente torturado com repetidas alterações. Sendo elas, embora, geralmente menores e de tendência, obrigam no entanto a uma cuidada atualização, integração e análise, que se levam a cabo nesta obra, a qual não se queda pela mera enunciação passiva do postulado legal, mas antes se alargou à respetiva apreciação crítica, essencial a um comentário, naturalmente pessoal. Com recurso frequente ao Direito comparado, à jurisprudência e à doutrina, intenta-se proporcionar aqui um conhecimento aprofundado e fecundo do tema, concitando o leitor a formular, a cada passo, o seu próprio juízo esclarecido, seja ele de concordância ou de discordância das ideias apresentadas».

Estabelece vários considerandos e analisa as alterações produzidas pela Lei n.º 3/2019, de 9 de janeiro (alteração ao Código do IRS) e o Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio (*Programa de Arrendamento Acessível, que visa fomentar o arrendamento acessível*), ambos dirigidos ao arrendamento apoiado.

INSTITUTE FOR THE STUDY OF LABOR – **Social housing in the European Union** [Em linha]. Brussels : European Parliament, 2013 [Consult. 23 dez. 2019]. Disponível na intranet da da
AR:<URL:<<http://catalogobib.parlamento.pt:81/images/winlibimg.aspx?skey=&doc=113034&img=8550&save=true>>>.

Resumo: Este documento apresenta uma visão de conjunto sobre o sector da habitação social na União Europeia. O relatório elenca as diferentes definições adotadas pelos Estados Membros para *habitação social* e, seguidamente, detalha as respostas encontradas para responder à crise financeira de 2007-2008 neste sector. Identifica, ainda, os desenvolvimentos mais recentes ao nível da União Europeia no sentido da harmonização de dois interesses conflitantes: garantir habitação acessível e adequada a todos os cidadãos sem prejudicar a livre concorrência do mercado imobiliário. Finalmente, são apresentados projetos inovadores no âmbito da habitação social.

STEINMETZ, Hélène – Les politiques du logement en Europe : comparaisons. **Les cahiers français**. Paris. ISSN 0008-0217. N° 388 (sept.-oct. 2015), p. 8-14. Cota: RE-151.

Resumo: A autora vai abordar as principais tendências dos últimos 30 anos relativas a políticas de habitação na União Europeia e os desenvolvimentos que ocorreram após a crise financeira. O estudo aborda as disparidades de soluções encontradas, ao longo do tempo, entre os diversos países determinando que, embora existindo um recuo global do parque social desde os anos 80, a clivagem entre a Europa do Norte (com apoio ao sector do arrendamento social e privado) e a Europa do Sul (com pouco investimento na habitação social, favorecendo o acesso à propriedade privada) ainda se faz sentir. Portugal está incluído nos países do Sul da Europa, com um parque social fraco em que o apoio do Estado ao sector da habitação perdura na atualidade.

VALENTE, Alexandre Edgar Martins – **Arrendamento urbano : comentário às alterações legislativas introduzidas ao regime vigente**. Coimbra : Almedina, 2019. 183 p. ISBN 978-972-40-7905-9. Cota: 12.06.2 – 275/2019.

Resumo: «O Arrendamento Urbano foi, recentemente, objeto de diversas alterações legislativas, com a entrada em vigor de numerosa legislação avulsa, primeiramente com a Lei nº 30/2018, de 16 de julho e, por último, com a Lei nº 13/2019, de 12 de fevereiro, mediadas por outros diplomas que, de igual forma, contendem com a matéria em apreço, importando analisar as leis atualmente em vigor, tendo em vista a compreensão

do respetivo âmbito de aplicação das referidas alterações. Neste sentido, a obra em apreço reside na análise exaustiva aos vários diplomas, alguns sob a forma de comentário aos preceitos alterados e outros através da exposição geral do respetivo conteúdo e suas implicações em matéria de Arrendamento Urbano».

Os capítulos III e IV dedicam-se às alterações introduzidas recentemente e que suportam incentivos fiscais e regimes especiais de tributação no âmbito de programas de arrendamento acessível.

VIII. Anexo

Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto	PJL N.º 157/XIV/1. ^a
<p><u>Artigo 3.º</u></p> <p><u>Definições</u></p>	
<p>Para efeito do disposto na presente lei, considera-se:</p> <p>a) «Agregado familiar», o conjunto de pessoas que residem em economia comum na habitação arrendada, constituído pelo arrendatário e pelas pessoas referidas nas alíneas a), b), c), d) e e) do n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, bem como por quem tenha sido autorizado pelo senhorio a permanecer na habitação;</p> <p>b) 'Dependente', o elemento do agregado familiar que seja menor ou, que, tendo idade inferior a 26 anos, não afigure rendimento mensal líquido superior ao indexante dos apoios sociais;</p>	<p>1 – Para efeito do disposto na presente lei, considera-se:</p> <p>a) (...);</p> <p>b) «Dependente», o elemento do agregado familiar que seja menor ou, que, tendo idade inferior a 26 anos, não afigure rendimento mensal líquido superior ao salário mínimo nacional;</p>

<p>c) «Deficiente», a pessoa com deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 %;</p> <p>d) «Fator de capitação», a percentagem resultante da ponderação da composição do agregado familiar, de acordo com a tabela constante do anexo i à presente lei, que dela faz parte integrante;</p> <p>e) «Indexante dos apoios sociais», o valor fixado nos termos da Lei n.º 53-B/2006, de 29 de dezembro, alterada pela Lei n.º 3-B/2010, de 28 de abril;</p> <p>f) 'Rendimento mensal líquido' (RML), o duodécimo da soma dos rendimentos anuais líquidos de todos os membros do agregado familiar, sendo o rendimento anual líquido de cada membro obtido:</p> <p>i) Subtraindo ao rendimento global o valor da coleta líquida, nos termos do n.º 2 do presente artigo; caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, considera-se a proporção correspondente ao número de meses em causa;</p> <p>ii) Sendo zero o valor da coleta líquida ou não tendo legalmente havido lugar à entrega de declaração de rendimentos nos termos do Código do Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares, calculando o total dos rendimentos anuais auferidos, considerados nos termos do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º</p>	<p>c) (...);</p> <p>d) (...);</p> <p>e) (...);</p> <p>f) (...):</p> <p>i. (...);</p> <p>ii. (Revogado)</p>
---	---

<p>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; caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, considera-se a proporção correspondente ao número de meses em causa;</p> <p>g) «Rendimento mensal corrigido» (RMC), o rendimento mensal líquido deduzido das quantias indicadas de seguida:</p> <p>i) 10 % do indexante dos apoios sociais pelo primeiro dependente;</p> <p>ii) 15 % do indexante dos apoios sociais pelo segundo dependente;</p> <p>iii) 20 % do indexante dos apoios sociais por cada dependente além do segundo;</p> <p>iv) 10 % do indexante dos apoios sociais por cada deficiente, que acresce aos anteriores se também couber na definição de dependente;</p> <p>v) 10 % do indexante dos apoios sociais por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;</p> <p>vi) 20 % do indexante dos apoios sociais em caso de família monoparental;</p> <p>vii) A quantia resultante da aplicação do fator de capitação, constante do anexo I da presente lei, ao indexante dos apoios sociais.</p>	<p>g) «Rendimento mensal corrigido» (RMC), o rendimento mensal líquido deduzido das quantias indicadas:</p> <p>i. 10% do salário mínimo nacional pelo primeiro dependente;</p> <p>ii. 15% do salário mínimo nacional pelo segundo dependente;</p> <p>iii. 20% do salário mínimo nacional por cada dependente além do segundo;</p> <p>iv. 10% do salário mínimo nacional por cada deficiente, que acresce aos anteriores se também couber na definição de dependente;</p> <p>v. 10% do salário mínimo nacional por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;</p> <p>vi. 20% do salário mínimo nacional em caso de família monoparental;</p> <p>vii. A quantia resultante da aplicação do fator de capitação, constante do anexo I da presente lei, ao salário mínimo nacional.</p>
--	--

<p>2 - Para efeitos da alínea f) do número anterior, os valores do rendimento global e da coleta líquida correspondem aos constantes da declaração de rendimentos das pessoas singulares, validada pela Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) e respeitante ao ano anterior, que podem igualmente ser enviados por esta para as entidades detentoras de habitação em regime de arrendamento apoiado através de comunicação eletrónica de dados, aplicando-se o disposto no artigo 31.º, com as necessárias adaptações.</p> <p>3 - Sem prejuízo do previsto no número anterior, nos casos em que se verifique alteração de rendimento devidamente comprovada, podem os arrendatários requerer revisão do valor da renda, nos termos do artigo 23.º</p>	<p>2 – Para efeitos da alínea f) do número anterior, consideram-se rendimentos:</p> <p>a) O valor mensal de todos os ordenados, salários e outras remunerações, incluindo os subsídios de Natal e de férias, mas excluindo a taxa social única e os restantes subsídios, prémios e remunerações variáveis, tais como as referentes a horários por turnos e horas extraordinárias;</p> <p>b) O valor mensal de subsídios de desemprego e do rendimento social de inserção;</p> <p>c) O valor de quaisquer pensões, nomeadamente de reforma, aposentação, velhice, invalidez e sobrevivência, bem como o complemento solidário para idosos;</p> <p>d) Os valores provenientes de outras fontes de rendimento, com exceção do abono de família e das prestações complementares.</p> <p>3 – Para efeitos do disposto na alínea c) do n.º 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</p>
--	--

	<p>da taxa de esforço, através da aplicação da seguinte fórmula:</p> $R_t = 0,25 \times R / (R / SMN + 1),$ <p>Em que:</p> <p>R_t = rendimento para efeito de cálculo da taxa de esforço;</p> <p>R = valor das pensões de reforma, aposentação, velhice, invalidez e sobrevivência e complemento solidário para idosos;</p> <p>SMN = salário mínimo nacional.</p> <p>4 – (anterior n.º 3).</p>
<p><u>Artigo 19.º</u></p> <p><u>Duração e renovação do contrato</u></p>	
<p>1 - O contrato de arrendamento apoiado é celebrado pelo prazo de 10 anos, considerando-se reduzido a este limite quando for estipulado um período superior.</p> <p>2 - Findo o prazo do arrendamento, o contrato renova-se, automaticamente, por igual período.</p> <p>3 - (Revogado.)</p> <p>4 - (Revogado.)</p> <p>5 - (Revogado.)</p>	<p>1 – O contrato de arrendamento apoiado é celebrado pelo prazo de 15 anos</p> <p>2 – (...).</p> <p>3 - Na transição para o atual regime do arrendamento apoiado para habitação, os moradores mantêm os direitos adquiridos, bem como o respetivo contrato.</p>
<p><u>Artigo 21.º</u></p> <p><u>Valor da renda</u></p>	
<p>O valor da renda em regime de arrendamento apoiado é determinado pela aplicação de uma taxa de esforço ao</p>	<p>O valor da renda em regime de arrendamento apoiado é determinado pela aplicação de uma taxa de esforço ao</p>

<p>rendimento mensal corrigido do agregado familiar, sendo a taxa de esforço (T) o valor, arredondado à milésima, que resulta da seguinte fórmula:</p> $T = 0,067 \times (RMC/IAS)$ <p>em que:</p> <p>T = taxa de esforço;</p> <p>RMC = rendimento mensal corrigido do agregado familiar;</p> <p>IAS = indexante dos apoios sociais.</p>	<p>rendimento mensal corrigido do agregado familiar, sendo a taxa de esforço (T) o valor, arredondado à milésima, que resulta da seguinte fórmula:</p> $T = 0,067 \times (RMC/SMN)$ <p>Em que:</p> <p>T = taxa de esforço;</p> <p>RMC = rendimento mensal corrigido do agregado familiar;</p> <p>SMN = salário mínimo nacional.</p>
<p><u>Artigo 21.º-A</u></p> <p><u>Taxa de esforço máxima</u></p>	
<p>A taxa de esforço máxima não pode ser superior a 23 % do rendimento mensal corrigido do agregado familiar do arrendatário.</p>	<p>A taxa de esforço máxima não pode ser superior a 15% do rendimento mensal corrigido do agregado familiar do arrendatário.</p>
<p><u>Artigo 22.º</u></p> <p><u>Rendas máxima e mínima</u></p>	
<p>1 - A renda em regime de arrendamento apoiado não pode ser de valor inferior a 1 % do indexante dos apoios sociais (IAS) vigente em cada momento.</p> <p>2 - A renda máxima em regime de arrendamento apoiado é a renda máxima aplicável aos contratos de arrendamento para fim habitacional em regime de renda condicionada.</p> <p>3 - (Revogado).</p>	<p>1 – A renda em regime de arrendamento apoiado não pode ser de valor inferior a 1% do salário mínimo nacional vigente em cada momento.</p> <p>2 – (...).</p>
<p><u>Artigo 23.º</u></p> <p><u>Atualização e revisão da renda</u></p>	

<p>1 - Além da atualização anual prevista no n.º 2 do artigo 1077.º do Código Civil, há lugar à revisão da renda a pedido do arrendatário nas situações de:</p> <p>a) Alteração na composição ou nos rendimentos do agregado familiar, devendo o arrendatário comunicar o facto ao senhorio no prazo máximo de 30 dias a contar da data da ocorrência;</p> <p>b) Aplicação da correção prevista na alínea g) do artigo 3.º em caso de superveniência de situações de incapacidade igual ou superior a 60 % ou de idade igual ou superior a 65 anos relativas a qualquer elemento do agregado familiar.</p>	<p>1 – (...).</p>
<p>2 - A revisão da renda por iniciativa do senhorio com os fundamentos indicados no número anterior pode ocorrer a todo o tempo.</p>	<p>2 – (...).</p>
<p>3 - A reavaliação pelo senhorio das circunstâncias que determinam o valor da renda realiza-se, no mínimo, a cada três anos.</p>	<p>3 – (...).</p>
<p>4 - No âmbito de qualquer dos processos de revisão da renda, o arrendatário deve entregar ao senhorio os elementos que este solicite e se mostrem adequados e necessários à verificação das circunstâncias que determinam a revisão da renda, no prazo máximo de 30 dias a contar da correspondente notificação.</p>	<p>4 – (...).</p>

<p>5 - A apresentação mencionada no número anterior pode ser dispensada relativamente a documentos administrativos, desde que o arrendatário preste o seu consentimento para que estes possam ser consultados, nos termos do artigo 28.º-A do Decreto-Lei n.º 135/99, de 22 de abril, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 73/2014, de 13 de maio.</p>	<p>5 – (...).</p>
<p>6 - A renda atualizada ou revista nos termos dos números anteriores é devida no segundo mês subsequente ao da data da receção, pelo arrendatário, da comunicação do senhorio com o respetivo valor.</p>	<p>6 – (...).</p>
<p>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 a 1,25 vezes a diferença entre a renda paga e a renda que seria devida desde a data da alteração.</p>	<p>7 – (Revogado)</p>
<p>8 - A não atualização ou a não revisão da renda por motivo imputável ao senhorio impossibilita-o de recuperar os montantes que lhe seriam devidos a esse título.</p>	<p>8 – (...).</p>
<p>9 - Não há lugar a aumento de renda por efeito de atualização quando, em resultado de vistoria técnica à habitação</p>	<p>9 – (...).</p>

<p>por parte da entidade locadora, se constate um estado de conservação mau ou péssimo, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, que não resulte de razões imputáveis ao arrendatário e enquanto tal condição persistir.</p>	
<p><u>Artigo 39.º</u> <u>Aplicação no tempo</u></p>	
<p>1 - O disposto na presente lei aplica-se aos contratos a celebrar após a data da sua entrada em vigor.</p> <p>2 - O disposto na presente lei aplica-se, ainda, com as alterações e especificidades constantes dos números seguintes:</p> <p>a) Aos contratos existentes à data da sua entrada em vigor ao abrigo de regimes de arrendamento de fim social, nomeadamente de renda apoiada e de renda social;</p> <p>b) À ocupação de fogos a título precário ao abrigo do Decreto n.º 35 106, de 6 de novembro de 1945, sujeitos ao regime transitório da Lei n.º 21/2009, de 20 de maio, que subsistam na data da entrada em vigor da presente lei.</p> <p>3 - As definições da presente lei prevalecem sobre as que estejam previstas noutros regimes legais, na parte em que estes apliquem ou remetam para</p>	<p>1 – (...).</p> <p>2 – (...).</p> <p>3 – (...).</p>

