



Projeto de Lei n.º 836/XII/4.ª

Introduz maior justiça social no novo regime do arrendamento apoiado para habitação e confere maior autonomia às Regiões Autónomas e aos Municípios no quadro da sua aplicação (primeira alteração à 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)

Exposição de Motivos

A Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, ao revogar 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, veio estabelecer o novo regime do arrendamento apoiado para habitação e regular a atribuição de habitações no quadro deste novo regime, introduzindo alterações significativas na gestão do arrendamento do património habitacional pertencente quer à administração central direta e indireta do Estado, quer às Regiões Autónomas e aos municípios, assim como às instituições particulares de solidariedade social – quando estas tenham beneficiado de apoio financeiro público a fundo perdido.

Até à aprovação do novo regime, o arrendamento do património habitacional regeu-se pelo Decreto-Lei n.º 166/99, de 7 de maio, que estabeleceu o regime de renda apoiada, regime que, em virtude da sua desatualização (por permitir protelar a desatualização das rendas e gerar diferenças de tratamento entre as relações contratuais efetuadas ao abrigo do mesmo e de regimes anteriores), colocava em causa a existência de uma estratégia de gestão pública dos bairros de habitação social (cerca de 120 mil fogos de cariz social de propriedade diversa).

A desatualização daquele regime, em face das alterações socioeconómicas entretanto verificadas, era clara, evidenciando desadequação relativamente à realidade existente e tornando evidente a necessidade da sua revisão, no sentido de o dotar de capacidade para responder aos desafios que, a cada dia que passa, se colocam ao País e aos portugueses.

A esta realidade não foi alheio o Parlamento, contando-se mais de uma dezena de iniciativas legislativas só na presente Legislatura, originando várias Resoluções da Assembleia da República, o que espelha bem a sensibilidade desta temática.

A mais recente das Resoluções veio, de resto, «(...) recomendar ao Governo que proceda, no quadro de uma avaliação global da aplicação da Lei do Arrendamento, e em articulação e colaboração com as entidades competentes, à reanálise do Regime de Renda Apoiada».

Infelizmente, optou o Governo por descurar o detalhe das recomendações do Parlamento, apresentando, ao invés, uma Proposta de Lei (a Proposta de Lei n.º 252/XII/4.^a) que vai muito além da reanálise, com o intuito de estabelecer o novo regime do arrendamento apoiado para habitação, e, alegadamente, «(...) criar as condições para um efetivo exercício do direito ao acesso a uma habitação condigna de todos os portugueses e ajustada às suas necessidades».

Entre outras motivações, tal iniciativa pretendeu dotar a utilização de habitações de fim social de um quadro legal que atendessem às especificidades dessa utilização e permitisse a existência de um edifício jurídico de arrendamento para fins habitacionais coeso, equilibrado e justo.

Com os votos favoráveis dos partidos da maioria, e a rejeição unânime de toda a oposição, aquela Proposta veio a originar a Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, diploma que, ainda que contendo aspetos válidos (como demonstra a votação que sobre ela incidiu na especialidade), como a atualização e simplificação da regulação da atribuição das habitações destinadas a arrendamento de fins sociais (permitindo aos proprietários públicos um maior leque de opções na gestão dessa atribuição em função dos destinatários), prevendo, nomeadamente, soluções que permitem dar resposta a situações de especial necessidade habitacional (como o caso das famílias monoparentais ou que integrem menores, pessoas com deficiência ou com idade superior a 65 anos, bem como as vítimas de violência doméstica), descurou vários aspetos de enorme relevância e alcance social.

Desde logo, no novo sistema de cálculo do valor da renda, que passou a considerar o rendimento mensal bruto como determinante na aplicação do apoio social de habitação, com todas as implicações que daí resultam para um grande número de agregados familiares.

Depois, porque, embora reconhecendo a ausência de um regime legal capaz de atender e regular as especificidades do arrendamento de fim social, que tem forçado alguns senhorios públicos a encontrarem soluções regulamentares e procedimentais próprias, divergentes entre si, negligencia o papel que as Regiões Autónomas e os Municípios desempenharam e desempenham na implementação, com sucesso, de respostas eficazes nesta específica área de atuação, bem como o mérito das políticas regionais e locais de habitação, desrespeitando, nestes termos, a autonomia que a Lei e a Constituição reconhecem às Regiões Autónomas e aos Municípios na gestão do património que lhes pertence, e violando, claramente, a esfera decisória e de exercício de políticas públicas regionais e municipais.

Decorre, desta análise, que a harmonização dos vários regimes de arrendamento público ficou muito aquém da abordagem que deveria ter sido feita ao arrendamento social, motivando, desta forma, a iniciativa legislativa do Grupo Parlamentar do Partido Socialista.

Com o presente Projeto de Lei, procede-se à alteração cirúrgica no respeitante ao rendimento determinante (fazendo com que o rendimento a ter em consideração para o cálculo de renda seja o rendimento líquido e não o rendimento bruto) e, claro está, valorizam-se as soluções regulamentares e procedimentais próprias desenvolvidas pelas Regiões Autónomas e pelos Municípios, porque, sendo consentâneas com a sua realidade e com as dinâmicas regionais e locais dos seus territórios, respeitam a esfera da sua autonomia.

Na prossecução de uma estratégia socialmente justa de adoção do arrendamento público como instrumento de política habitacional, importa proceder às correções que, em face da desadequação evidente do novo regime, se afiguram necessárias, pelo que, ao abrigo das disposições constitucionais e regimentais aplicáveis, as Deputadas e os Deputados abaixo-assinados do Grupo Parlamentar do Partido Socialista apresentam o seguinte Projeto de Lei:

Artigo 1.º

Objeto

A presente lei procede à primeira alteração à 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.

Artigo 2.º

Alteração à Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro

Os artigos 2.º e 3.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 2.º

1 - [...].

2 - [...].

3 - [...].

4 - No quadro de autonomia que a Lei e a Constituição lhes reconhecem na gestão do património que lhes pertence, e na esfera de livre exercício de políticas públicas regionais e municipais, podem as Regiões Autónomas e os Municípios aprovar regulamentações próprias, visando adaptar a presente lei à sua realidade e às dinâmicas regionais e locais dos seus territórios.

Artigo 3.º

[...]

[...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) [...];

e) [...];

f) «Rendimento mensal líquido» (RML), o duodécimo do total dos rendimentos anuais 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;

g) «Rendimento mensal corrigido» (RMC), o rendimento mensal líquido deduzido da quantia correspondente à aplicação ao indexante dos apoios sociais de cada um dos seguintes fatores:

i) [...];

ii) [...];

iii) [...];

iv) [...];

v) [...];



vi) [...]»

Artigo 3.º

Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Palácio de São Bento, 27 de março de 2015

As Deputadas e os Deputados do Grupo Parlamentar do Partido Socialista,