

Exmo. Senhor
 Presidente da Comissão de Ambiente,
 Ordenamento do Território,
 Descentralização, Poder Local e Habitação
 Deputado Pedro Soares
 Assembleia da República
 Palácio de S. Bento
 1249-068 LISBOA

PMP

Sua referência

Nossa referência
 644284

Data
 2016-03-22

ASSUNTO: Petição n.º 436/X11-4º iniciativa de um Grupo de Moradores dos Bairros do IHRU no Porto – 1ºsubscritor António José Pinto Pereira - Pela revisão da renda apoiada e suspensão da atualização das rendas

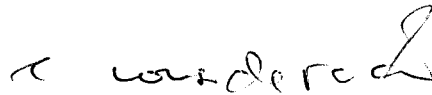
Em resposta ao ofício n.º 19/CAOTDPLH do passado dia 24 de fevereiro, sobre o assunto em epígrafe, venho por este meio esclarecer V. Exa. sobre “as razões das discrepâncias identificadas nos valores máximos de renda cobrados nos mesmos bairros pelo IHRU e pela CM Porto”:

1. A situação referida reporta-se à aplicação do artigo 4º do Decreto-Lei n.º 163/93, de 7 de maio (regime de renda apoiada), conjugado com o disposto no Decreto-Lei n.º 329-A/2000, de 22 de dezembro (regime de renda condicionada), que determina a forma de apurar o preço técnico do fogo.
2. Estes diplomas já se encontram revogados respetivamente pela Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro e pela Lei n.º 80/2014, de 19 de dezembro. Hoje, em vez de se determinar o preço técnico do fogo, aplica-se o valor patrimonial tributário calculado nos termos do Código do IMI.
3. Antes da revogação referida no ponto anterior, o IHRU aplicava, conforme determinava a lei, todas as disposições do Decreto-Lei n.º 329-A/2000, de 22 de dezembro, para determinar o valor atualizado dos fogos que era calculado de acordo com a fórmula constante do n.º 2 do artigo 1º deste diploma, após a determinação dos seus diversos fatores:
 - a. Au – Área útil do fogo definida nos termos do RGEU;
 - b. Pc – preço da habitação por metro quadrado conforme dispõe o artigo 4º deste diploma;

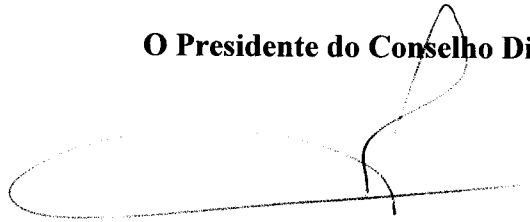
- c. Cf – coeficiente de conforto conforme dispõe o artigo 2º deste diploma;
 - d. Cc – estado de conservação conforme dispõe o artigo 3º deste diploma;
 - e. Vt – coeficiente de vetustez conforme dispõe o artigo 5º deste diploma.
4. Relativamente ao sistema de cálculo usado pela Câmara Municipal do Porto para determinar o preço técnico no termos do Decreto-Lei n.º 163/93, de 7 de maio, o IHRU sugere a V. Exa. que contacte esta entidade no sentido de esclarecer este cálculo.
5. Sem prejuízo dos esclarecimentos que sejam prestados pela Câmara Municipal do Porto e que consideramos essenciais para completar as nossas informações, o IHRU apurou o seguinte:
 - a. A Câmara Municipal do Porto dispõe de um regime próprio aprovado em sessão de Câmara em 21 de novembro de 2003 (que anexamos), que define a forma de atualização e de ajustamento das rendas habitacionais dos bairros municipais do Porto;
 - b. Nos termos desse regime os bairros municipais do Porto foram organizados em cinco grupos e em cinco tipologias, tendo sido fixado uma renda técnica para cada grupo / tipologia.
 - c. Na determinação da renda técnica verificamos que a Câmara Municipal do Porto optou por criar um sistema próprio para fixação dos vários fatores que compõem a fórmula referida no ponto 3. Assim:
 - i. As áreas úteis foram fixadas por tipologia, ou seja os T1 têm 50 m², os T2 têm 60 m², os T3 têm 70 m², os T4 têm 80 m² e os T5 têm 90 m²;
 - ii. O preço da habitação é de 3 € por metro quadrado;
 - iii. O Cf varia entre 0; 1 e 1,3;
 - iv. O Cc varia entre 0; 0,25; 0,65 e 1;
 - v. O Vt varia entre 0,1; 0,7 e 1.
 - d. A renda técnica é anualmente atualizada pela aplicação do coeficiente de atualização dos contratos de arrendamento em regime de renda condicionada.
6. Face às especificidades do regime criado pela deliberação da Câmara Municipal do Porto de 21 de novembro de 2003, é possível que os valores daqui resultantes sejam inferiores aos preços técnicos apurados nos termos do Decreto-Lei n.º 329-A/2000, de 22 de dezembro.
7. O IHRU desconhece se a Câmara Municipal do Porto realizou entretanto atualizações dos valores constantes da deliberação acima referida, razão pela qual sugerimos mais uma vez que lhe sejam solicitados os necessários esclarecimentos.

Ficamos à disposição da Comissão a que V. Exa. preside para prestarmos os esclarecimentos adicionais que necessitem.

Com os melhores cumprimentos,



O Presidente do Conselho Diretivo



Vitor Reis

Anexo: o mencionado

Novo Regime

Rendas

Barros Municipais de Barros

Proposta

**PROPOSTA DE DELIBERAÇÃO
DE ACTUALIZAÇÃO E AJUSTAMENTO
DAS RENDAS HABITACIONAIS DOS BAIRROS
MUNICIPAIS DO PORTO**

Nas habitações sociais do Município do Porto praticam-se actualmente três regimes diferentes de rendas: um de 1945, outro de 1983 e outro de 1993.

A diferença de regimes cria, na sua aplicação concreta, situações de clara e profunda injustiça, num número muito elevado de casos, facto que tem sido inúmeras vezes denunciado e que está na origem de um descontentamento de grande parte dos arrendatários, gerando intranquilidade social.

Por um lado, há no parque habitacional da Câmara famílias a pagar mensalmente rendas superiores a 400 euros, o que não é manifestamente uma renda social; e, simultaneamente, alguns milhares de famílias pagam apenas dois euros de renda, o que é evidentemente irrisório.

Sob o ponto de vista da sua sustentabilidade económica, a situação actual é inviável. As consequências fazem-se sentir na falta de sistemas de manutenção eficazes, que garantam conforto e qualidade de vida aos moradores dos bairros; bem como numa quase ausência de obras de grande conservação, cuja necessidade é patente numa grande maioria dos bairros municipais.

O regime de rendas de 1993 não revogou, nem expressamente, nem implicitamente, os regimes anteriores.

No entanto, permitiu a sua aplicação a todos os arrendamentos anteriores, portanto não apenas aos arrendamentos de 1983, como também às ocupações do regime de 1945.

Com base nesta possibilidade, que o regime de 1993 expressamente prevê (art.º 11.º), a Câmara Municipal do Porto actualiza todas as rendas das habitações sociais.

Assim, proponho:

I. Para efeitos do art.º 11.º, n.º 2 do Dec.-Lei n.º 166/93, de 7 de Maio, todos os fogos de habitação social integrados nos bairros sociais do Município do Porto são abrangidos pelo regime de rendas que ora se estabelece:

De acordo com a alínea 3 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de Maio, as rendas técnicas são calculadas considerando o valor dos fogos estimado nos termos definidos para o regime de renda condicionada, tendo em conta o respectivo conforto, estado de conservação, coeficiente de vetustez, área útil e preço de habitação por metro quadrado. Seguindo o estipulado no Decreto-Lei 329-A/2000 de 22 de Dezembro, a fórmula considerada é a seguinte:

$$V = Au \times Pc \times (0,85 \times Cf \times Cc \times (1 - 0,35 \times Vt) + 0,15)$$

Au – área útil

Pc – preço/metro quadrado do fogo

Cf – factor relativo ao conforto do fogo

Cc – factor relativo à conservação do fogo

Vt – coeficiente relativo à vetustez do fogo

No cálculo de *V* consideram-se as seguintes áreas úteis:

$$T1 = 50 \text{ m}^2; T2 = 60 \text{ m}^2; T3 = 70 \text{ m}^2; T4 = 80 \text{ m}^2; T5 = 90 \text{ m}^2.$$

O preço por m² foi de 3 euros. Este valor corresponde ao valor fixado em 1994 com a correcção monetária decorrente da inflação.

Cf é igual a 0 para os fogos com baixo nível de conforto.

Cf é igual a 1 quando cumpre as condições previstas no n.º 1 do artigo 2 do DL 329-A/2000.

Para os fogos com muito bom nível de conforto, o coeficiente é igual a 1,3.

Cc é igual a zero nos bairros em muito mau estado de conservação (a necessitar de uma reparação total). Este factor tem o

valor de 0,25, de 0,65 e de 1, respectivamente, nos bairros em mau estado de conservação (a necessitar de uma reparação importante), razoável estado de conservação (a necessitar de uma reparação ligeira) e bom estado de conservação (a necessitar de uma reparação sem grande significado).

O coeficiente de vetustez usado é o mais favorável do ponto de vista dos utentes (0,7). Este coeficiente é igual a zero nos bairros em bom estado de conservação com menos de dez anos. Nos bairros em bom estado de conservação, mas com mais de dez anos, considera-se *Vt* igual a 0,1.

Para efeitos de caracterização, os fogos foram organizados em grupos, de I a V, com a seguinte descrição:

Grupo I: muito mau estado de conservação e/ou baixo nível de conforto;

Grupo II: mau estado de conservação;

Grupo III: razoável estado de conservação;

Grupo IV: bom estado de conservação e anteriores a 1993;

Grupo V: bom estado de conservação e posteriores a 1993.

Os bairros pertencentes a cada um dos grupos poderão ser reclassificados e incluídos num outro grupo, por deliberação camarária e sempre que se verifique uma alteração significativa no seu estado de conservação ou nível de conforto.

II. Considerando os fundamentos jurídico-económicos expostos, proponho ainda:

- 1.º Aprovar novas rendas técnicas, calculadas com base nos critérios acima expostos, constantes da tabela do Anexo I;
- 2.º Fixar a renda mínima respectivamente em 10 euros para as habitações que integram os grupos I, II e III e em 25 euros para as habitações que integram os grupos IV e V.
- 3.º Aplicar uniformemente a todas as rendas sociais a fórmula de cálculo constante do art.º 5.º, n.º 2, do Dec.-Lei n.º 166/93, de 7 de Maio.

4.º As rendas mínimas e as rendas técnicas actualizam-se anual e periodicamente, pela aplicação do coeficiente de actualização dos contratos de arrendamento com regimes de renda condicionada e pela variação do rendimento mensal corrigido do agregado familiar, nos termos do Dec.-Lei n.º 166/93, de 7 de Maio.

5.º É estabelecido um período de transição de dois anos para as rendas inferiores à mínima e superiores às rendas técnicas máximas; este período de transição será de dez anos para todas as restantes rendas.

a) As rendas cujo actual valor seja inferior ao da renda mínima fixada no ponto 2.º, serão actualizadas até ao valor desta renda mínima em dois anos, com início em 1 de Fevereiro de 2004, através de dois aumentos de igual valor; aplicando-se, a partir desse momento, os critérios de actualização gerais previstos no ponto 4.º.

Se o rendimento do agregado familiar, calculado nos termos do n.º 2, do art.º 3.º, do Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de Maio, for inferior a 50% do salário mínimo nacional/mês/per capita e inferior no seu total a dois salários mínimos nacionais ou se o rendimento do agregado familiar for composto, exclusivamente, por pensão social mínima, a Câmara Municipal atribuir-lhe-á (em moldes a regulamentar) um subsídio com o seguinte valor:

- Bairros dos tipos I, II e III: diferença entre o valor da renda mínima e 1% do valor do salário mínimo nacional (tal como se encontra definido na alínea e) do art.º 3.º do Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de Maio).
- Bairros dos tipos IV e V: diferença entre o valor da renda mínima e 2% do valor do salário mínimo nacional (tal como se encontra definido na alínea e) do art.º 3.º do Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de Maio).

Se o valor da renda apoiada apurada para o agregado familiar, com base no cálculo previsto no art.º 3.º, for superior ao valor da renda mínima, a actualização far-se-á,

após atingir este valor, nos termos da alínea c) deste artigo, nos oito anos restantes.

b) as rendas cujo actual valor seja superior ao das rendas técnicas máximas constantes da tabela do Anexo I, serão actualizadas até ao valor de cada uma daquelas rendas técnicas máximas em dois anos, com início em 1 de Fevereiro de 2004, através de duas diminuições de renda; sendo a primeira correspondente a 2/3 do valor da actualização e a segunda a 1/3; aplicando-se, a partir desse momento, os critérios de actualização gerais previstos no ponto 4.º.

c) todas as restantes rendas serão actualizadas gradualmente ao longo de dez anos, através de dez aumentos ou diminuições de igual valor, corrigidas numa actualização nos mesmos termos do estabelecido nas alíneas anteriores.

Para estes agregados familiares, o aumento da renda mensal anual não pode ser superior a seis euros. Se, de acordo com a fórmula de cálculo previsto, a renda mensal anual for superior a este valor, alargar-se-á o prazo ao número de anos necessário a atingir o valor da renda actualizada, nos mesmos termos do estabelecido nas alíneas anteriores.

A Câmara Municipal poderá garantir, com carácter pontual e excepcional, apoio a agregados familiares que, pelas suas características e comprovadamente, não auferem rendimentos ou apoios financeiros suficientes para suportar o aumento da renda decorrente da implementação desta proposta, ou cujo estado de degradação das suas habitações, por força de falta de manutenção de responsabilidade municipal, tornem o valor da renda injusto relativamente ao bem locado.

O Vice-Presidente
e Vereador do Pelouro da Habitação e Acção Social da C.M.P

(Paulo Morais, Dr.)

Porto e Paços do Concelho, 20 de Novembro de 2003