



PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS
Grupo Parlamentar

Projeto de Lei n.º 109/XII/4.^a

Altera o regime de Renda Apoiada, garantindo um valor de renda
mais justo e acessível

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, veio estabelecer o novo regime do arrendamento apoiado para habitação, revogando todos os anteriores regimes de arrendamento de habitações do parque habitacional público (Lei n.º 21/2009, de 20 de maio, e Decretos-Leis n.ºs 608/73, de 14 de novembro, e 166/93, de 7 de maio. Veio, ao mesmo tempo, impedir a aplicação de regulamentos próprios por parte das entidades proprietárias.

Sendo certo que a aplicação da nova Lei não vem alterar significativamente os valores resultantes dos calculados para as rendas dos fogos, antes definidos pelo Decreto-Lei n.º 166/93, na verdade, esses valores correspondiam já a brutais aumentos face às rendas anteriormente pagas, sendo claramente inoportáveis para as famílias de baixos rendimentos.

Ao impedir a aplicação de regulamentos próprios das entidades proprietárias dos fogos vem a Lei n.º 81/2014 impossibilitar que a dureza dos aumentos provocados pela aplicação do Decreto-Lei n.º 166/93 seja atenuada por tais regulamentos. Impondo igualmente que fogos mais antigos, de tipologias construtivas completamente desadequadas e, no geral, em estado de conservação a roçar a ruína, antes sujeitos a regimes anteriores ao Decreto-Lei n.º 166/93, venham agora a sofrer atualizações de renda verdadeiramente inoportáveis.

Isto num parque habitacional carente de obras de conservação praticamente desde a data de construção, acrescentando o facto de essa construção ser, no geral, de baixa qualidade e com infraestruturas, equipamentos e espaços envolventes profundamente degradados. Sendo, a este propósito, de realçar que, para suprir a falta de investimentos, da responsabilidade de sucessivos Governos, foram os arrendatários quem teve de realizar obras nos fogos e, não poucas vezes, cuidar das áreas envolventes.

A Lei n.º 81/2014 apresenta-se gravosa pela imposição de brutais aumentos de renda, impedidos que são os regulamentos que os atenuavam, mas é sobretudo gravosa pela criação de um verdadeiro regime de precarização do direito à ocupação dos fogos. Precarização provocada por desadequação de tipologia, precarização provocada, sobre todo o agregado, por ato de qualquer elemento do mesmo, precarização motivada pelo recurso a meros procedimentos administrativos para ordenar os despejos.

A contestação aos aumentos determinados pela aplicação do Decreto-Lei n.º 166/93 era, e é, dominante nos bairros propriedade do IHRU. Os moradores reivindicam a alteração do Decreto-Lei, através da introdução de critérios justos, que atendam às preocupações de natureza social, e exigem a realização das obras de conservação nas habitações que são da responsabilidade do Governo.

A alteração que o Governo resolveu fazer não alterou a injustiça da fixação das rendas e acrescentou-lhe a fácil e rápida possibilidade do despejo administrativo. Para além da generalização da injustiça, antes limitada por regulamentos próprios das entidades proprietárias. Como é óbvio o resultado só pode ser, está a ser, o aumento da luta dos moradores.

Com o objetivo de resolver as situações de injustiça que resultam da aplicação da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, o Grupo Parlamentar do PCP pretende, com a apresentação da presente iniciativa legislativa:

- Manter, no quadro da autonomia das Regiões Autónomas e das autarquias locais, a capacidade de as entidades proprietárias definirem os regulamentos que melhor se adaptem à situação física e social dos bairros de sua propriedade;
- Introduzir critérios de maior justiça social na determinação do valor da renda apoiada, tendo em atenção inclusive as famílias monoparentais;
- Garantir a acessibilidade a pessoas com mobilidade reduzida;
- Impedir a precarização do direito à habitação, privilegiando o direito das famílias locatárias e obrigando a procedimentos que obedecem quer aos regulamentos das entidades proprietárias quer ao Código Civil.

No que se refere ao cálculo do valor das rendas, retoma-se anterior proposta uma vez que a realidade a corrigir se mantém. Assim, propõe-se que o valor da renda seja definido através de:

- Contabilização do valor líquido dos rendimentos auferidos, e não do valor ilíquido, no cálculo da taxa de esforço;
- Exclusão, do cálculo dos rendimentos do agregado familiar, de todos os prémios e subsídios de carácter não permanente, tais como horas extraordinárias, subsídios de turno, entre outros;
- Contabilização, para efeitos do cálculo do rendimento do agregado, de um valor parcial das pensões de reforma, aposentação, velhice, invalidez e sobrevivência, sempre que estas não atinjam o valor correspondente a três salários mínimos nacionais.
- Limitação do valor da renda máxima a pagar a 15% do rendimento do agregado.

Pelo exposto, ao abrigo das disposições constitucionais e regimentais aplicáveis, os Deputados abaixo-assinados do Grupo Parlamentar do PCP apresentam o seguinte Projecto de Lei:

Artigo 1.º

Alteração

Os artigos 2.º, 3.º, 6.º, 12.º, 15.º, 17.º, 22.º, 23.º, 25.º, 27.º, 28.º, 34.º, 37.º e 39.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 2.º

Âmbito

1. (...).
2. (...).
3. (...).
4. No quadro da autonomia das Regiões Autónomas e das autarquias locais, podem estas aprovar regulamentações próprias visando adaptar a presente Lei às realidades física e social existentes nos bairros de que são proprietárias.
5. O disposto no número anterior não poderá conduzir à definição de regimes menos favoráveis para os arrendatários, quer quanto ao cálculo do valor de rendas quer quanto às garantias de manutenção do contrato de arrendamento.

Artigo 3.º

Definições

1. Para efeitos do disposto na presente Lei, considera-se:

- a) (...);

- b) “Dependente”, 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;
- 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 n.º2 do presente artigo. No caso de os rendimentos se reportarem a período inferior a um ano, será feita a proporção correspondente ao número de meses a considerar;
- g) «Rendimento mensal corrigido» (RMC), o rendimento mensal líquido deduzido da quantia correspondente aos apoios sociais considerados no n.º3 do presente artigo.

2. Para efeitos da alínea f) do ponto anterior, consideram-se rendimentos:

- a) O valor mensal de todos os ordenados, salários e outras remunerações, incluindo os subsídios de natal e de férias, mas excluindo os restantes subsídios, prémios e remunerações variáveis, tais como os referentes a horários por turnos e horas extraordinárias;
- b) O valor mensal de subsídios de desemprego e rendimento social de inserção;
- c) O valor de quaisquer pensões, nomeadamente de reforma, aposentação, velhice, invalidez e sobrevivência, bem como o complemento solidário para idosos;

d) Os valores provenientes de outras fontes de rendimento, com exceção do abono de família e das prestações complementares.

3. As deduções a considerar para o cálculo do RMC serão:

a) Três décimos do salário mínimo nacional pelo primeiro dependente;

b) Um décimo do salário mínimo nacional por cada um dos outros dependentes;

c) Um décimo do salário mínimo nacional por cada elemento do agregado familiar que, comprovadamente, possua qualquer forma de incapacidade permanente.

d) Estas deduções serão acrescidas de vinte por cento, no caso de famílias monoparentais.

4. 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 da taxa de esforço, através da aplicação da seguinte fórmula:

$$R_t = 0,25 \times R \times (R / SMN + 1),$$

em que R_t é o rendimento para efeito de cálculo da taxa de esforço, R é o valor das pensões de reforma, aposentação, velhice, invalidez e sobrevivência e complemento solidário para idosos e SMN é o salário mínimo nacional.

Artigo 6.º
Impedimentos

1. (...):
 - a) Seja proprietário, usufrutuário, arrendatário ou detentor a outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação, localizado no concelho ou em concelho limítrofe;
 - b) (...);
 - c) (...);
 - d) (...).
2. (...).
3. (...).
4. (...).
5. (Revogado).

Artigo 12.º
Publicitação da oferta das habitações

1. (...).
2. (...).
3. No caso do concurso a que se refere o artigo 10.º, a entidade locadora deve publicitar no respetivo sítio na Internet e ou em área de acesso ou de circulação livre das suas instalações, informação sobre a listagem, as condições de inscrição na mesma e o resultado da última classificação com exclusão de qualquer menção a dados pessoais.
4. (...).

Artigo 15.º

(...)

1 – (...).

2 – (...).

3 – A habitação deve ainda adequar-se a pessoas com mobilidade reduzida, garantindo a acessibilidade

Artigo 16.º

(...)

(Revogado)

Artigo 17.º

Regime do contrato

1. O contrato de arrendamento apoiado rege-se pelo disposto na presente lei, pelos regulamentos das entidades proprietárias e, subsidiariamente, pelo Código Civil.

2. (...).

3. (...).

Artigo 19.º

(...)

(Revogado)

Artigo 22.º

Rendas máxima e mínima

1. (...).

2. (...).

3. (Revogado).

Artigo 23.º

Atualizações e revisão da renda

1. (...).
2. (...).
3. (...).
4. (...).
5. (...).
6. (...).
7. (Revogado).
8. (...).

Artigo 25.º

Resolução pelo senhorio

1. Além de outras causas de resolução previstas em regulamento da entidade arrendatária e na presente lei, constituem causas de resolução do contrato pelo senhorio:
 - a) (...);
 - b) (...);
 - c) (...);
 - d) (...).
2. (Revogado).
3. (Revogado).

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 si efetuadas com a realização das obras necessárias para reposição da habitação nas condições iniciais.

Artigo 28.º

Despejo

1. Nas situações de despejo decorrentes de ocupação ilegal ou de não uso por um período superior a seis meses, e caso não seja cumprida voluntariamente a obrigação de desocupação e entrega da habitação à entidade detentora da mesma, cabe a essa entidade ordenar e mandar executar o despejo, podendo para o efeito, requisitar as autoridades policiais competentes.
2. (...).
3. (...).
4. (Revogado).
5. (Revogado).

Artigo 34.º

Comunicações

1. (...).
2. (...).
3. (...).
4. As comunicações entre o senhorio ou proprietário e o arrendatário ou ocupante são efetuadas nos termos dos regulamentos da entidade proprietária e, subsidiariamente, do Código Civil.
5. A falta ou a insuficiência de resposta dos arrendatários ou dos ocupantes às comunicações no prazo fixado ou a recusa dos mesmos em celebrar o contrato de arrendamento apoiado constitui fundamento para a resolução do contrato vigente.
6. A comunicação do senhorio ou do proprietário, relativa à resolução ou à cessação da ocupação, é realizada nos termos do regulamento da entidade proprietária, com menção à obrigação de desocupação e entrega da habitação no prazo nunca inferior a 90 dias.

7. (Revogado).
8. (Revogado).

Artigo 37.º
Regime transitório

1. (Revogado).
2. (...).
3. (...).
4. (...).

Artigo 39.º
Aplicação no tempo

1. (...).
2. (...).
3. (...).
4. (...).
5. As entidades proprietárias podem excluir da aplicação da lei as habitações que, pelo seu estado de degradação ou de desadequação da tipologia construtiva, não possam ser consideradas oferta habitacional adequada às exigências atuais.»

Artigo 2.º
Aditamentos

São aditados os artigos nº 21.º-A à Lei nº Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.

«Artigo 21.º-A
Taxa de esforço máxima

A taxa de esforço máxima não pode ser superior a 15% do rendimento mensal corrigido do agregado familiar do arrendatário.»

Artigo 3.º

Norma revogatória

São revogados o n.º 5 do artigo 6.º, os artigos 16.º e 19.º, o n.º 3 do artigo 22.º, o n.º 7 do artigo 23.º, os n.ºs 2 e 3 do artigo 25.º, os n.ºs 4 e 5 do artigo 28.º, os n.ºs 7 e 8 do artigo 34.º e o n.º 1 do artigo 37.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.

Artigo 4.º

Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor com o Orçamento do Estado posterior à sua publicação.

Assembleia da República, 21 de janeiro de 2016

Os Deputados,

PAULA SANTOS; ANA MESQUITA; JOÃO OLIVEIRA; JERÓNIMO DE SOUSA; PAULO SÁ;
BRUNO DIAS; RITA RATO; CARLA CRUZ; ANA VIRGÍNIA PEREIRA; MIGUEL TIAGO;
DIANA FERREIRA; JORGE MACHADO; JOÃO RAMOS; FRANCISCO LOPES