PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS
Grupo Parlamentar

Projeto de Lei n.º 771/XIII/3.ª

Alteração ao Regime do Arrendamento Apoiado para Habitação

Exposição de Motivos

A publicação do Decreto-Lei nº 166/93, de 7 de maio, determinou o regime da renda apoiada. Apesar de procurar responder ao desiderato da uniformização de diversos regimes de arrendamento aplicados aos imóveis destinados à habitação social, detidas pelo Estado, quer pelos seus organismos autónomos ou institutos públicos, pelas autarquias, quer pelas instituições particulares de solidariedade social, desde que com apoio financeiro do Estado, e de introduzir o chamado preço técnico, com o objetivo de impedir o crescimento da renda para valores especulativos, que considerámos positivo, ficou muito aquém nos critérios de cálculo da renda. Critérios de cálculo de renda que PSD e CDS não resolveram com a imposição da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.

Os critérios de cálculo da renda previstos conduziram a valores de renda incomportáveis para inúmeras famílias, sobretudo para as famílias de baixos rendimentos. O esforço das famílias para suportarem os elevados valores de renda é claramente incompatível com os seus rendimentos e com as suas condições económicas e sociais.

Governos PS e PSD/CDS decidiram alargar a aplicação do regime da renda apoiada de uma forma gradual a todos os moradores dos bairros sociais sob a gestão do IHRU. Justificaram esta decisão com a necessidade de atualizar o valor da renda mas, na verdade, esta generalização levou a brutais aumentos do valor da renda. Famílias que pagavam 30, 40 ou 50 euros, passaram a pagar, 200, 300 e até 400 euros,

correspondendo a aumentos de 500, 800, 1000% ou mais. Aumentos desta natureza não são de forma alguma uma atualização.

Deve ser lembrado que anteriores Governos aumentaram os valores de renda sem terem tido qualquer preocupação com a necessidade de proceder à manutenção e conservação de habitações da sua responsabilidade.

A Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, da responsabilidade de PSD e CDS, para além de ter mantido no essencial valores de renda muito elevados, precarizou o acesso à habitação e promoveu uma enorme instabilidade, em particular com a introdução de inúmeros instrumentos que conduzem ao despejo. Acresce a isto o facto de PSD e CDS, num profundo desrespeito pela autonomia do Poder Local, terem obrigado a aplicação do novo regime da renda apoiada às regiões autónomas e às autarquias sem a possibilidade de estas aprovarem os seus regulamentos próprios (que atenuavam os brutais aumentos de renda).

Os moradores têm desenvolvido diversas ações de luta, reivindicando a alteração da lei da renda apoiada, através da introdução de critérios justos, que atendam a preocupações de natureza social, que conduzam a valores de renda adequados aos seus reais rendimentos e exigem a realização das obras de conservação nas habitações que são da responsabilidade do Governo. Foi a luta dos moradores que conduziu a que na presente legislatura se procedesse à alteração da lei do arrendamento apoiado, em 2016, dando maior estabilidade aos moradores e indo no sentido de salvaguardar o direito à habitação.

Com o contributo e propostas do PCP, o regime jurídico do arrendamento apoiado definido na Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, incorporou um conjunto de melhorias, designadamente:

- A possibilidade das regiões autónomas e das autarquias terem os seus próprios regulamentos atendendo às suas especificidades e que não podendo conduzir a normas menos favoráveis quanto ao cálculo do valor de renda nem às garantias de manutenção do contrato de arrendamento;

- A consideração do rendimento mensal líquido para o cálculo do valor da renda, ao invés do rendimento mensal bruto, como era até aqui;

- O aumento das deduções para o cálculo do valor de renda por dependente, para os idosos e para as famílias monoparentais;

- A possibilidade da atualização do valor de renda, a qualquer momento, sempre que haja alterações de rendimento e da composição do agregado familiar;

- A redução da taxa de esforço máxima para o valor de 23%;

- O alargamento do conceito de dependente para o elemento do agregado familiar com idade inferior a 26 anos e que não aufira qualquer rendimento mensal líquido superior ao IAS, ultrapassando a restrição da exigência de frequência de um estabelecimento de ensino;

- A garantia de uma maior estabilidade aos contratos de arrendamento apoiado por 10 anos, renovando-se por iguais períodos, em vez da renovação por períodos de dois anos;

- A eliminação de um conjunto vasto de mecanismos que conduziam ao despejo dos moradores e a redução dos impedimentos para aceder à habitação social;

- A adequação da habitação a atribuir a pessoas com mobilidade reduzida;

- O alargamento dos critérios de exceção e do período de ausência da habitação, quer por questões de ausência por prestação de trabalho, quer por questões de saúde ou de acompanhamento de pessoas com deficiência ou com grau de incapacidade superior a 60%;

- A eliminação de todas as remissões da lei para o regime do arrendamento urbano, altamente penalizadora para os moradores, remetendo ora para os regulamentos próprios dos senhorios, ora para o Código Civil ou Código do Procedimento Administrativo;

- E a possibilidade de as entidades proprietárias excluírem da aplicação da lei as habitações que, pelo seu estado de degradação ou de desadequação de tipologia construtiva, não possam ser consideradas oferta habitacional adequada às exigências atuais.

Houve, no entanto, um conjunto de propostas do PCP que permitiam uma maior redução do valor da renda, mais compatível com o verdadeiro rendimento dos moradores, que foram rejeitadas com os votos contra de PS, PSD e CDS e a abstenção do BE, nomeadamente

- Que para o apuramento do rendimento mensal líquido não fossem considerados os rendimentos não permanentes, como subsídios, prémios e remunerações resultantes de horas extraordinárias, nem fosse considerado o abono de família;

- Que as deduções estivessem indexadas ao salário mínimo nacional e não ao indexante de apoios sociais;

- Que, para os idosos, fosse considerado um valor parcial das respetivas reformas, pensões e complemento solidário para idosos quando os montantes fossem iguais ou inferiores a três salários mínimos nacionais.

E ainda a proposta do PCP de redução da taxa de esforço máxima para 15%, rejeitada por PS, PSD e CDS.

Os critérios utilizados no cálculo do valor de bolsa foi onde a nova lei do arrendamento apoiado menos progrediu.

Embora se tenha verificado uma redução do valor de renda em função de cada situação concreta para grande parte dos moradores, no geral os valores de renda continuam elevados. Essa é uma realidade sentida por muitos moradores que continuam a reivindicar a introdução de novos critérios que conduzam a maiores reduções do valor de renda, tendo em conta as suas reais condições económicas e sociais.

O Grupo Parlamentar do PCP honrando o compromisso que assumiu de acompanhamento destas questões, dando continuidade à sua intervenção e respondendo às necessidades das famílias e na garantia do direito constitucional à habitação, propõe no presente projeto de lei a alteração ao regime do arrendamento apoiado, centrando as suas propostas na alteração dos critérios para o cálculo do valor de renda, nomeadamente a exclusão de rendimentos não permanentes, algumas

prestações sociais e a taxa social única na consideração do rendimento líquido; a indexação das deduções e majorações ao salário mínimo nacional; uma maior majoração para os idosos e a determinação da taxa de esforço máxima em 15%.

Nestes termos, ao abrigo da alínea b) do artigo 156.º da Constituição e da alínea b) do n.º 1 do artigo 4.º do Regimento, os Deputados da Grupo Parlamentar do PCP apresentam o seguinte Projeto de Lei:

Artigo 1.º

Objeto

A presente lei procede à segunda alteração da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, alterada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, 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», e regula a atribuição de habitações neste regime.

Artigo 2.º

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

Os artigos 3º; 19.º; 21.º, 21.ºA, 22.º, 23.º e 39.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, alterada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 3.º

Definições

1 – Para efeito 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 aufira rendimento mensal líquido superior ao salário mínimo nacional;

c) (...);

d) (...);

e) (...);

f) (...):

i. (...);

ii. (Revogado)

g) «Rendimento mensal corrigido» (RMC), o rendimento mensal líquido deduzido das quantias indicadas:

i. 10% do salário mínimo nacional pelo primeiro dependente;

ii. 15% do salário mínimo nacional pelo segundo dependente;

iii. 20% do salário mínimo nacional por cada dependente além do segundo;

iv. 10% do salário mínimo nacional por cada deficiente, que acresce aos anteriores se também couber na definição de dependente;

v. 10% do salário mínimo nacional por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;

vi. 20% do salário mínimo nacional em caso de família monoparental;

vii. A quantia resultante da aplicação do fator de capitação, constante do anexo I da presente lei, ao salário mínimo nacional.

2 – Para efeitos da alínea f) do número 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 a taxa social única e os restantes subsídios, prémios e remunerações variáveis, tais como as referentes a horários por turnos e horas extraordinárias;

b) O valor mensal de subsídios de desemprego e do 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 – 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:

$$Rt = 0{,}25 \times R(R/SMN+1),$$

Em que:

Rt = rendimento para efeito de cálculo da taxa de esforço;

R = valor das pensões de reforma, aposentação, velhice, invalidez e sobrevivência e complemento solidário para idosos;

SMN = salário mínimo nacional.

4 – (anterior n.º 3).

Artigo 19.º

Duração e renovação do contrato

1 – O contrato de arrendamento apoiado é celebrado pelo prazo de 15 anos

2 – (...)

3 - Na transição para o atual regime do arrendamento apoiado para habitação, os moradores mantêm os direitos adquiridos, bem como o respetivo contrato.

Artigo 21.º

Valor da renda

O valor da renda em regime de arrendamento apoiado é determinado pela aplicação de uma taxa de esforço ao rendimento mensal corrigido do agregado familiar, sendo a taxa de esforço (T) o valor, arredondado à milésima, que resulta da seguinte fórmula:

T = 0,067×(RMC/SMN)

Em que:

T = taxa de esforço;

RMC = rendimento mensal corrigido do agregado familiar;

SMN = salário mínimo nacional.

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 22.º

Rendas máxima e mínima

1 – A renda em regime de arrendamento apoiado não pode ser de valor inferior a 1% do salário mínimo nacional vigente em cada momento.

2 – (...).

Artigo 23.º

Atualização e revisão da renda

1 – (...).

2 – (...).

3 – (...).

4 – (...).

5 – (...).

6 – (...).

7 – (Revogado)

8 – (...).

9 – (...).

Artigo 39.º

Aplicação no tempo

1 – (...)

2 – (...)

3 – (...)

4 – (...)

5 – Nos contratos em que regime do arrendamento apoiado já tenha sido aplicado a atualização do valor da renda é feita de forma automática, prevalecendo sempre a aplicação do regime mais favorável ao arrendatário, isto é, o que conduza ao valor de renda mais baixo. »

Artigo 3.º

Norma Revogatória

São revogados o ponto ii da alínea f) do artigo 3.º; o n.º 7 do artigo 23.º e o artigo 28.º A da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, alterada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.

Artigo 4.º

Entrada em vigor

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

Assembleia da República, 2 de fevereiro de 2018

Os Deputados,

PAULA SANTOS; JOÃO OLIVEIRA; BRUNO DIAS; CARLA CRUZ; JERÓNIMO DE SOUSA; JORGE MACHADO; FRANCISCO LOPES; PAULO SÁ; RITA RATO; JOÃO RAMOS; DIANA FERREIRA