MAmb - Of. N.:235
Data:19-01-2018
25.03.

REPÚBLICA PORTUGUESA

GABINETE DO MINISTRO DO AMBIENTE

Exmo. Senhor
Eng.º Nuno Araújo
Chefe do Gabinete do Senhor Secretário
de Estado dos Assuntos Parlamentares
Palácio de São Bento
1249-068 Lisboa

SUA REFERÊNCIA	SUA COMUNICAÇÃO DE	NOSSA REFERÊNCIA	DATA
3362	13-11-2017		

ASSUNTO: Pergunta n.º 273/XIII/3.ª de 13 de novembro de 2017
Aplicação Da lei do Arrendamento Apoiado

Caro Nuno Araújo

Na sequência do ofício acima identificado, e em resposta à Pergunta Parlamentar n.º 273/XIII/3ª, de 13 de novembro de 2017, apresentada pela Senhora Deputada Paula Santos, do Grupo Parlamentar do Partido Comunista Português (PCP), encarrega-me o Senhor Ministro do Ambiente de enviar a seguinte informação, em relação a cada uma das questões ali colocadas:

1. Quantos agregados familiares estão em situação de incumprimento?

Reportando-se a questão a situações de incumprimento do contrato, por falta de pagamento de rendas que o Instituto Nacional de Habitação, I.P. (agora IHRU) não conseguiu regularizar através de acordo com os arrendatários, tendo recorrido à via judicial para resolução do contrato com esse fundamento, a informação é a de que, num universo de 13.275 arrendatários do IHRU com contratos ativos, há 650 arrendatários nessa situação.

Se a informação pretendida é relativa a quaisquer casos registados de não pagamento da renda, independentemente do número de rendas em dívida, em dezembro de 2017 existia um total de 4.519 arrendatários com uma, duas ou mais prestações de renda em dívida, número esse que, porém, é variável, já que inclui situações cuja regularização é efetuada por iniciativa dos próprios arrendatários no mês seguinte.

De sublinhar que, nas situações de dívidas por falta de pagamento das rendas, além de não dispor de enquadramento legal para o perdão dos montantes em dívida, a política do IHRU tem sido de recorrer aos tribunais apenas em última instância, envidando todos os esforços junto dos arrendatários para a regularização consensual da situação, em especial através celebração de acordos de regularização de dívida cujas condições são definidas casuisticamente, tendo em consideração a situação económica e social da família. Estão presentemente em vigor 1.062 acordos desta natureza.

2. Quantas ações foram colocadas em tribunal pelo IHRU contra os moradores que estão em situação de endividamento?

Foram instauradas pelo IHRU cerca de 370 ações nos tribunais comuns e cerca de 280 ações nos tribunais administrativos contra arrendatários em situação de incumprimento por falta de pagamento da renda e, nos casos em que já existe sentença, esta tem sido favorável ao IHRU.

Em qualquer caso, é manifesta a disponibilidade do IHRU para, mesmo nas situações de contencioso, promover soluções de consenso através de transação judicial, sendo frequentemente celebrados nesse âmbito acordos de regularização e/ou novos contratos de arrendamento.

Gabinete do Ministro do Ambiente
Rua de "O Século", 51 - 1200-433 Lisboa, PORTUGAL
TEL + 351 21 323 15 00 EMAIL gabinete.mamb@mamb.gov.pt www.portugal.gov.pt

3. Quantos pedidos de reavaliação do valor da renda de acordo com os critérios introduzidos na lei aprovada em 2016 aguardam resposta do IHRU?

Até à data, já se encontram celebrados 1.218 contratos ao abrigo do regime do arrendamento apoiado, na redação dada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, em resultado de processos de revisão de renda ou de atribuição de habitações, encontrando-se atualmente nos serviços do IHRU 129 pedidos de revisão de renda.

4. Há quanto tempo esses pedidos aguardam resposta?

Dos referidos 129 pedidos, 27 encontram-se em fase de decisão e há 4 processos que aguardam atualização da caderneta predial urbana.

Entre os restantes 102 pedidos, 98 estão pendentes da entrega pelos arrendatários de documentação necessária nos termos do artigo 34.º da Lei n.º 81/2014, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2016.

5. Qual a razão para o atraso na decisão dos pedidos de reavaliação do valor de renda?

Não existirá atraso na "decisão dos pedidos de reavaliação", mas sim na realização do cálculo do valor da renda, por falta dos documentos solicitados aos arrendatários e indispensáveis para esse efeito, nomeadamente a declaração de rendimentos respeitante ao ano anterior. Existem inúmeros processos no IHRU pendentes da entrega desses documentos (numa dezena de casos, há mais de um ano), sem os quais não é possível apurar o novo valor da renda.

6. Por que razão o IHRU colocou esses processos em tribunal e não procurou encontrar uma solução em diálogo com os moradores e de acordo com os rendimentos disponíveis por estes?

No que respeita aos arrendatários com processos judiciais em curso por dívidas de rendas, o IHRU efetuou reuniões com representantes das associações de moradores e tem manifestado a sua disponibilidade para promover soluções de consenso com os arrendatários para regularização da situação, nomeadamente através de acordos de regularização de dívida.

É ainda de notar que, não obstante existam diferenças nos rendimentos relevantes e ou na fórmula de cálculo das rendas ao abrigo dos regimes legais que têm regulado o parque de habitação social do IHRU (renda social, renda apoiada e, atualmente, arrendamento apoiado), em qualquer desses regimes as rendas são calculadas em função dos rendimentos dos agregados familiares dos arrendatários.

7. Por que razão o Governo não aplicou a lei do regime de renda apoiada aprovada em 2016?

8. Em que se baseou para manter os moradores com valores de renda assentes em critérios que já não estão em vigor, impossibilitando a sua transição para a nova lei? Tem o Governo consciência que com essa transição, muitos moradores estariam em condições de proceder ao pagamento da renda e já não crescia o seu endividamento?

O novo regime do arrendamento apoiado, criado pela Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, e alterado pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, é aplicável a fogos de entidades públicas (em especial municípios e organismos das administrações central e regional) arrendados em função dos rendimentos dos agregados familiares a quem são atribuídos. É, assim, a essas entidades que cabe a promoção da aplicação desse regime.

No caso do IHRU, a entrada em vigor das alterações ao regime do arrendamento apoiado introduzidas pela Lei n.º 32/2016 foi comunicada, em dezembro de 2016, por ofício a todos os arrendatários dos seus fogos de habitação social, informando-os de que podiam pedir a revisão do valor da renda e

beneficiar, se fosse o caso, de um valor de renda mais baixo, devendo, para o efeito, entregar os necessários documentos.

De sublinhar que o IHRU enviou as referidas comunicações a todos os seus arrendatários, incluindo os que se encontravam em situação de incumprimento, e que, nos casos em que foram entregues os dados necessários para o efeito, o Instituto procede à revisão da renda nos termos da Lei n.º 32/2016.

Como foi já referido anteriormente, o processo de revisão para aplicação do novo valor da renda não é (nem pode ser) automático, dado que o respetivo cálculo nos termos da Lei n.º 32/2016 pressupõe a utilização do valor da coleta líquida relativa aos rendimentos do ano anterior. Nesse caso, e em qualquer regime em que o valor da renda seja calculado de acordo com os rendimentos do agregado familiar do arrendatário, só é possível calcular a renda quando se detém a informação relativa aos rendimentos.

9. Perante a preocupante situação em que se encontram os moradores que medidas vai o Governo tomar com carácter de urgência para assegurar a estabilidade destes moradores?

O Governo, através da Secretaria de Estado da Habitação, tem estado a acompanhar a situação com o maior interesse e empenho, apoiando e orientando o IHRU no sentido de manter a via do diálogo e de regularizar a situação pela via extrajudicial, nomeadamente através de celebração de acordos de regularização de dívida.

10. Está o Governo disponível para retirar as ações que colocou em tribunal contra os moradores, aplicar-lhes a Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto e iniciar um processo de discussão com os moradores para encontrar uma solução para os montantes em dívida?

As ações judiciais existentes foram interpostas pelo IHRU, ou contra ele, enquanto entidade proprietária dos fogos.

Como já referido anteriormente, o IHRU manifestou que pauta a sua política de gestão dos arrendamentos pela disponibilidade e empenho para, mesmo no caso de ações judiciais em curso, promover soluções de consenso, existindo inúmeros acordos de regularização de dívida homologados no âmbito de processos dessa natureza, pelo que estará por certo disponível para, por essa via, pôr termo às ações que promoveu.

Nos casos de ações movidas por arrendatários contra o IHRU, só deles depende a iniciativa processual de desistência da instância.

Reitera-se a informação do IHRU de que as referidas comunicações incluíram os arrendatários que se encontravam em situação de incumprimento, e que, nos casos em que estes entregaram os dados necessários para o efeito, o Instituto procede à revisão da renda nos termos da Lei n.º 32/2016.

Com os melhores cumprimentos, também pessoais

A Chefe do Gabinete

Ana Cisa

BL/JP