

## **Proposta de lei nº 38/XII – Altera o regime jurídico do arrendamento urbano**

### **Iniciativas do Município**

- Moções apresentadas ao executivo camarário datadas de 11 de Janeiro de 2012 (PCP) e 25 de Janeiro de 2012 (VHR)
- Audiência com Presidente da AR – 1 de Fevereiro de 2012
- Audiência com MAMAOT – 14 de Fevereiro de 2012
- Reunião do Conselho Municipal de Habitação – 27 de Fevereiro de 2012
- 4 Moções aprovadas na Assembleia Municipal – 28 de Fevereiro de 2012
- Sessão temática na Assembleia Municipal – dia 2 de Maio de 2012

## **Audiência com Sr<sup>a</sup> Ministra da Agricultura, Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território com Câmara Municipal de Lisboa**

**14 de Fevereiro de 2012**

### **Alterações legislativas e medidas a considerar:**

- **no quadro do regime jurídico do arrendamento urbano**
  - √ não desligar a actualização de renda do estado de conservação do fogo
  - √ definir a responsabilidade da Administração pública perante as situações que careçam de apoio social
    - aumentar o prazo de transição da actualização de renda para agregados com carência económica
    - √ prever a taxa liberatória de 25% no IRS
    - √ prever o seguro de arrendamento
  - ✗ - não permitir a denúncia do contrato por obras de reabilitação profunda só com a comunicação prévia
  - ✗ - prever a possibilidade de requisição temporária de fogos devolutos para efeitos de realojamento
  
- **no quadro da promoção do arrendamento acessível**
  - apoiar a criação de um novo mercado de arrendamento, de valores intermédios (300 a 500 euros), em colaboração com as autarquias e com a banca ou entidades seguradoras – proposta de diploma entregue à Secretaria de Estado da Solidariedade e da Segurança Social
  - ampliar os benefícios fiscais concedidos aos Fundos de Investimento e Arrendamento Habitacional (admitir Fundos com menores dimensões financeiras)
  
- **no quadro da gestão do património imobiliário das autarquias**
  - ampliar o regime previsto no Decreto-lei nº 280/2007, de 7 de Agosto, ao domínio privado das autarquias
  
- **no quadro do regime da renda apoiada**
  - introduzir no Decreto-lei 166/93, de 7 de Maio, o conceito de rendimento mensal corrigido per capita
  - obrigar as entidades gestoras de arrendamentos em regime de renda apoiada a manter os fogos em bom estado de conservação
  
- **no quadro da revisão do regime jurídico da Reabilitação Urbana**
  - fixar em termos legais a obrigatoriedade da Inspeção Técnica dos Edifícios, a realizar periodicamente e sempre que haja transmissão da propriedade
  - permitir que o custo da ITE seja dedutível no IMI do ano em que foi realizada
  
- **no quadro da promoção da transparência do mercado**
  - divulgar regularmente indicadores de valores de mercado construídos a partir da elaboração de bases de dados georreferenciadas com o registo dos contratos de arrendamento junto dos serviços de Finanças

## Algumas estatísticas comparadas – Lisboa, AML e País

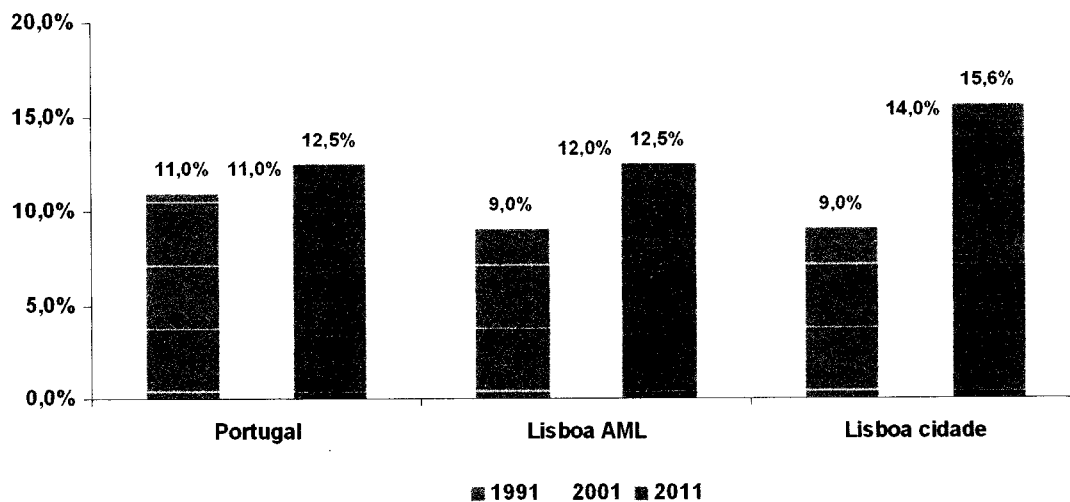
Alojamentos familiares clássicos vagos - evolução entre 1991 e 2011

	1991	2001	2011
Portugal	440.291	543.777	734.846
Lisboa AML	101.374	149.327	184.900
Lisboa cidade	25.003	40.346	50.226

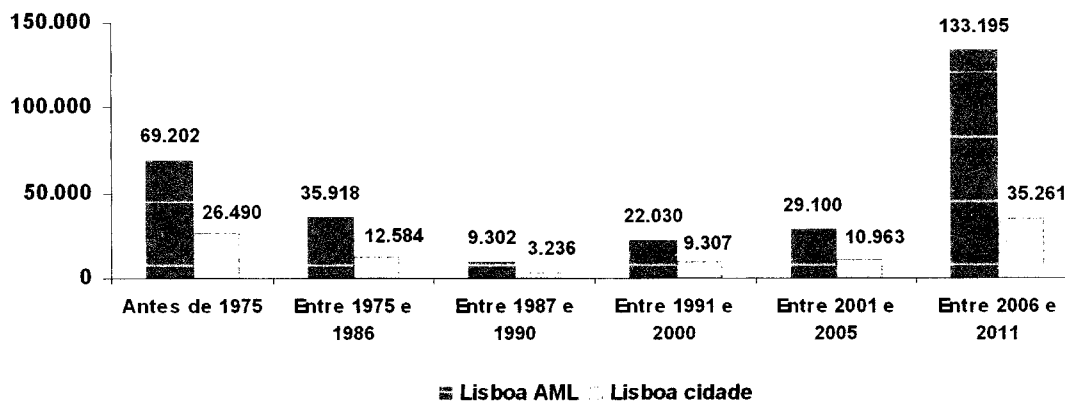
Evolução de fogos vagos entre 1991 e 2011

	1991	2001	2011
Portugal	11,0%	11,0%	12,5%
Lisboa AML	9,0%	12,0%	12,5%
Lisboa cidade	9,0%	14,0%	15,6%

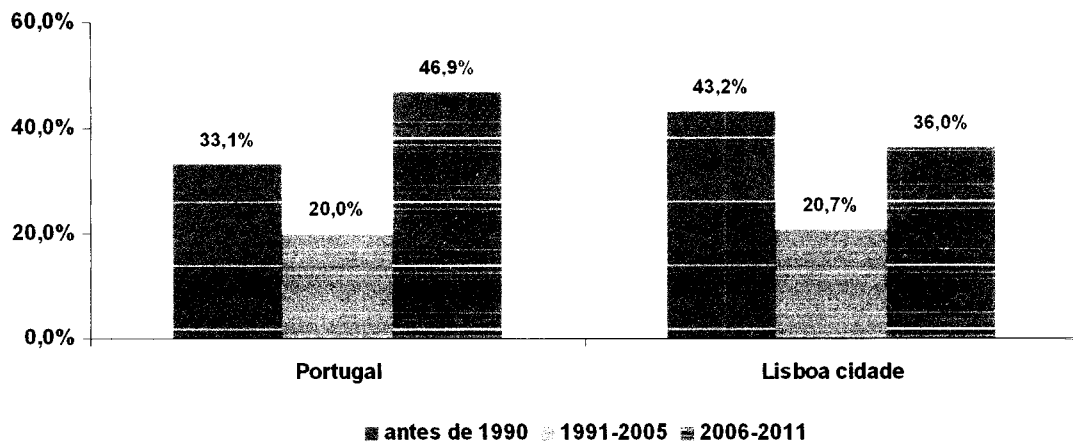
Evolução de fogos vagos entre 1991 e 2011, em percentagem do total



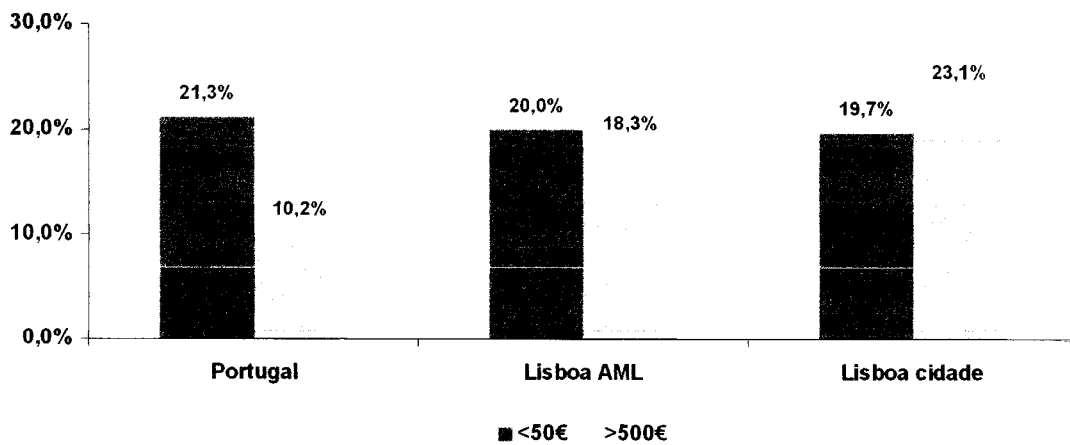
Distribuição dos alojamentos arrendados por data do contrato na AML e no concelho de Lisboa



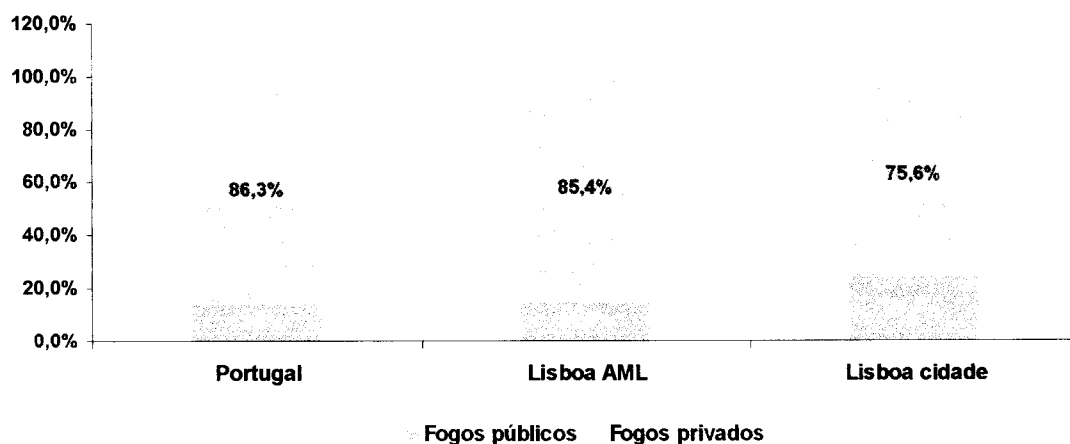
### Contratos por antiguidade em Lisboa e no País



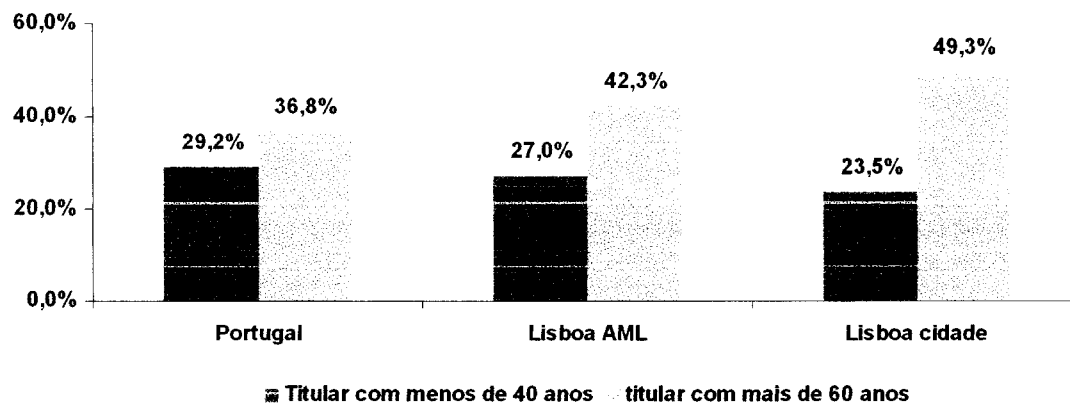
### Percentagem de rendas inferiores a 50 € e superiores a 500€



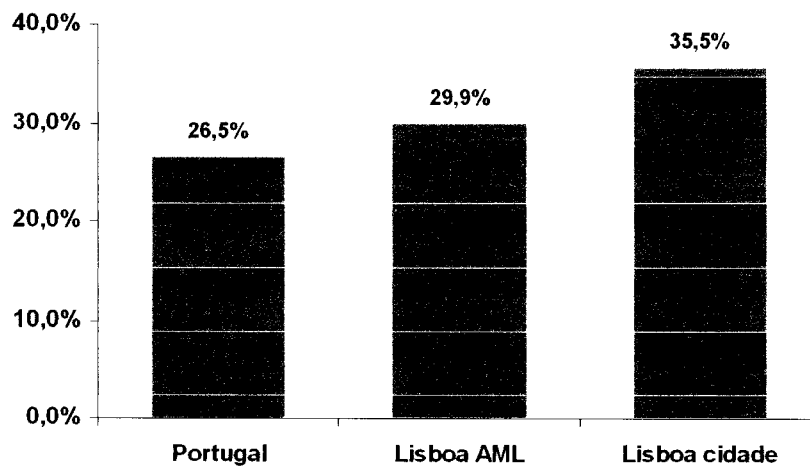
### Percentagem de fogos públicos e privados



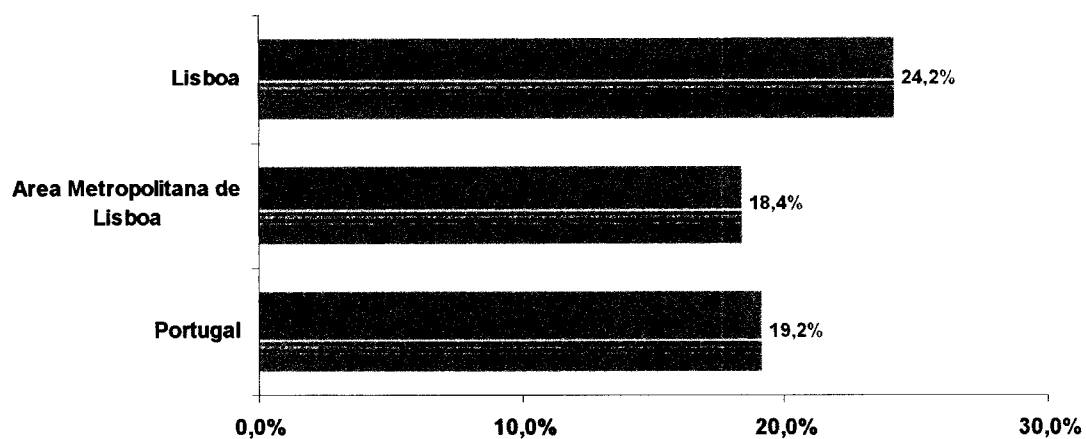
### Titulares jovens e idosos em 2011 em percentagem do total de arrendamentos



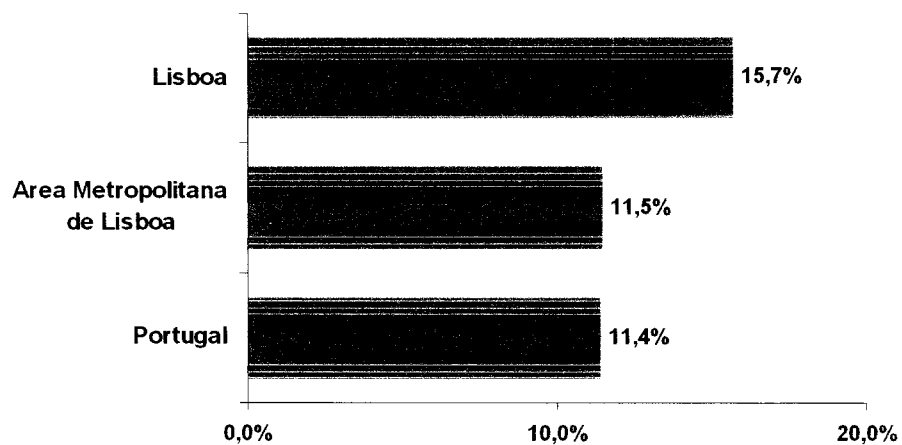
### Percentagem de fogos com uma pessoa



### Percentagem de idosos na população total em 2011



### Percentagem de idosos isolados na população total



## Proposta de diploma

### **Arrendamento Acessível**

Nos termos do n.º 3 do artigo 65.º da CRP, incumbe ao Estado adoptar uma política tendente a estabelecer um sistema de renda compatível com o rendimento familiar e de acesso à habitação própria.

Conforme consta do Memorando de Entendimento sobre as Condicionalidades de Política Económica, o Estado Português deve melhorar o acesso das famílias à habitação e aproveitar melhor as habitações já existentes, bem como reduzir os incentivos ao endividamento das famílias.

Os dados preliminares do Censo de 2011 indicam a existência de 734. 846 alojamentos vagos no território nacional, mais 35,1% do que em 2001. Muitos destes alojamentos podem vir a ser mobilizados para dinamizar o mercado de arrendamento, acompanhando as alterações legislativas nesta matéria. Será contudo necessário que se prevejam mecanismos para estimular a oferta de arrendamento a preços acessíveis, inferiores aos actualmente praticados no mercado.

Neste sentido prevê-se que o Estado, através do IHRU, e as autarquias possam criar bolsas de arrendamento acessível, por forma a apoiar famílias que, pelos seus níveis de rendimento, estão excluídas habitação social, mas não conseguem suportar os preços do mercado de arrendamento. Este modelo permitirá também satisfazer necessidades básicas de habitação de agregados familiares que se encontram em situação de sobreendividamento e que precisam de encontrar no arrendamento uma alternativa à aquisição de casa própria. O modelo que ora se preconiza serve ainda para permitir que as autarquias, sem aumentarem o seu nível de endividamento, desenvolvam os seus programas municipais de habitação, possibilitando igualmente que qualquer entidade privada, caso assim o entenda, afecte a esta bolsa imóveis dos quais seja proprietária. Esta modalidade é especialmente relevante para fogos devolutos que vieram à posse da banca por incumprimento das obrigações de pagamento de crédito, como previsto no Programa de Emergência Social aprovado pelo Governo.

## **Artigo 1º**

### **Objecto**

1 - O presente diploma tem por objecto a criação de bolsas de arrendamento em regime de renda acessível.

2 – A criação de bolsas de arrendamento em regime de renda acessível visa o aproveitamento de imóveis devolutos, em bom ou razoável estado de conservação, para promover o mercado de arrendamento com vista à criação de oportunidades de habitação para famílias que não se enquadrem nos parâmetros que dão acesso à habitação social, mas também não possuam rendimentos suficientes para arrendar no mercado livre, nem para adquirir casa própria.

## **Artigo 2º**

### **Âmbito**

1 - O Estado, seus organismos autónomos e institutos públicos, bem como as Regiões Autónomas ou as Autarquias Locais poderão afectar um conjunto de imóveis que integrem o seu património à criação de bolsas de arrendamento acessível.

2 – O disposto no número anterior prevalece sobre qualquer outro regime obrigatório de renda previsto em lei especial anterior.

3 – Mediante acordo escrito com o Estado, os seus organismos autónomos e institutos públicos, ou com as Regiões Autónomas ou Autarquias Locais que procedam à criação de bolsas de arrendamento acessível, qualquer entidade privada pode incluir na bolsa de arrendamento acessível imóveis da sua propriedade, ficando estes sujeitos às regras e procedimentos de atribuição da bolsa.

## **Artigo 3º**

### **Condições de Acesso e Critérios de Selecção**

1 – A atribuição de habitações em regime de renda acessível está sujeita a um procedimento célere e simplificado, não estando sujeita ao regulamento dos concursos para atribuição de habitações sociais aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 50/77.

2 – Quando procedam à criação de bolsas de arrendamento acessível, o Estado, os seus organismos autónomos e institutos públicos, bem como as Regiões Autónomas ou as Autarquias Locais definem as condições de acesso e os critérios de selecção e atribuição para arrendamento, em regime de renda acessível dessas habitações, com respeito pelas regras previstas no presente diploma, nas demais normas legais aplicáveis, dos princípios da publicidade prévia, igualdade de oportunidades, imparcialidade, boa-fé e não discriminação.



#### **Artigo 4.º**

##### Regime do Arrendamento

Ao arrendamento de bens imóveis em regime de arrendamento acessível aplica -se a lei civil.

#### **Artigo 5.º**

##### Alteração ao DL 166/93, de 7 de Maio

O n.º 2 do artigo 1.º DL 166/93, de 7 de Maio passa a ter a seguinte redacção: “Ficam sujeitos ao regime de renda apoiada os arrendamentos das habitações do Estado, seus organismos autónomos e institutos públicos, bem como os das adquiridas ou promovidas pelas Regiões Autónomas, pelos municípios e pelas instituições particulares de solidariedade social com participações a fundo perdido concedidas pelo Estado, celebrados após a entrada em vigor do presente diploma, com excepção das habitações que estas entidades afectem à criação de bolsas de arrendamento acessível”.