PROJETO DE LEI N.º 318/XII/2.ª

ALTERA O REGIME DE RENDA APOIADA PARA UMA MAIOR JUSTIÇA SOCIAL

(PRIMEIRA ALTERAÇÃO AO DECRETO-LEI N.º 166/93, DE 7 DE MAIO)

Exposição de motivos

Determina o artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa (CRP) que "t*odos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar*".

Incumbe ao Estado, segundo a CRP, assegurar o direito à habitação, encontrando-se entre as suas atribuições "*promover, em colaboração com as regiões autónomas e com as autarquias locais, a construção de habitações económicas e sociais*" e adotar «*uma política tendente a estabelecer um sistema de renda compatível com o rendimento familiar e de acesso à habitação própria*».

Para as camadas populacionais mais carenciadas, o acesso ao arrendamento social é um importante garante do direito à habitação. Portugal tem apenas cerca de 3,3% do parque habitacional afeto a arrendamento social, o que representa cerca de metade da média europeia. Como refere o Diagnóstico de Dinâmicas e Carências Habitacionais do Plano Estratégico de Habitação, "*o acesso à habitação em arrendamento social acessível existe para 26,8% dos agregados pobres e para 54,7% dos agregados pobres europeus. Ao contrário do que acontece na Europa, onde o aluguer no parque público é o tipo de acesso*

mais fácil para populações pobres, em Portugal é o setor privado que oferece três de cada quatro habitações acessíveis em regime de arrendamento, enquanto a oferta pública é metade da oferta pública europeia".

Além da ausência de uma política pública de habitação social no país capaz de responder às necessidades dos agregados pobres, o quadro legislativo que, ao longo das décadas, foi definindo as regras de acesso à habitação social e o regime das rendas sociais, é disperso, indefinido e sujeito a critérios arbitrários de aplicação. Veja-se o que se passa no concelho de Lisboa, como noutros municípios do país, em que a maioria das habitações municipais foi cedida aos moradores a título precário, ao abrigo do Decreto-lei 35 106, de 1945, revogado pela Lei 21/2009, de 20 de maio.

Para responder à diversidade dos regimes de arrendamento social aplicáveis, os quais traduziam situações de desigualdade, em 1993 foi publicado o Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de maio, que visava "*reformular e uniformizar os regimes de renda* (...) *de modo que desejavelmente a todas as habitações destinadas a arrendamento de cariz social* (...) se *aplique um só regime - o regime de renda apoiada*".

Este diploma, além de ter várias omissões e estar hoje desatualizado em diversas matérias, veio estabelecer uma fórmula de cálculo da renda baseado na determinação de uma taxa de esforço, associada ao rendimento do agregado familiar e tendo em conta alguns critérios sociais, e na determinação do preço técnico do fogo, impondo um teto ao crescimento do valor das rendas.

Contudo, a aplicação do regime de renda apoiada veio a demonstrar o seu desajustamento da realidade social e como os critérios de cálculo da renda são injustos, penalizando os agregados familiares com menores rendimentos.

São bem conhecidos, sobre este particular, os casos do bairro das Amendoeiras e dos Lóios, onde em 2007 o Tribunal decidiu a favor dos moradores e decretou a suspensão da aplicação do regime de renda apoiada e a Assembleia da República decidiu a reversão do bairro para a tutela pública, assim como as situações do Bairro da Rosa e do Bairro do Barroso, no concelho de Almada, e ainda do Bairro Quinta do Cabral, na freguesia da Arrentela, concelho do Seixal.

Um dos principais fatores de injustiça do regime de renda apoiada é a não consideração da dimensão do agregado familiar na determinação do rendimento utilizado para o cálculo da renda.

Como bem expressa o parecer emitido pelo Provedor de Justiça a 30 de Setembro de 2008, dirigido ao então Secretário de Estado do Ordenamento do Território e das Cidades e que recomendava ao Governo a alteração do regime da renda apoiada, o sistema de cálculo de renda apoiada, ao não considerar a dimensão do agregado familiar, "*é injusto quando trata de igual modo a situação de um agregado singular com certo rendimento e a de um outro com o mesmo rendimento mas imputável a um número plural de pessoas e destinando-se a apurar a respetiva sobrevivência*". Refere ainda que a regra da progressividade do rendimento total do agregado familiar deve ser "*atenuada e corrigida em função do número de titulares do rendimento, de modo a evitar o tratamento igual de situações evidentemente desiguais* (...) *tudo através de algoritmo que se considere adequado e proporcionado*".

Em julho de 2011, o Grupo Parlamentar do Bloco de Esquerda apresenta um Projeto de Resolução (n.º 37/XII/1.ª), que dará origem à Resolução 142/2011 da Assembleia da República. Seguem-se, em setembro de 2011 a apresentação de mais três Projetos de Resolução (58/XII/1.ª-CDS-PP; 68/XII/1.ª-PSD e 81/XII/1.ª-PS), que dão origem às Resoluções 151, 152 e 153/2011 da Assembleia da República. Todas as Resoluções vão no mesmo sentido - recomendam ao governo a revisão do Regime da Renda Apoiada tendo em consideração critérios de justiça social.

O governo, através da Ministra da Agricultura, do Mar, do Ambiente e Ordenamento do Território, assumiu que apresentaria uma Proposta de Lei sobre esta matéria até ao final de 2012. Ignorando as decisões da Assembleia da República o IHRU decide avançar com a aplicação do atual regime de renda apoiada em várias zonas do país - Lisboa, Amadora, Almada e Caldas da Rainha.

O Bloco de Esquerda, em sede de debate do Orçamento de Estado para 2013 questionou diretamente a Ministra Assunção Cristas sobre esta matéria, tendo a Ministra confirmado a aplicação da renda apoiada ainda este ano e não se comprometendo com a revisão do atual regime, que é considerado por todos os partidos como injusto e penalizador das famílias mais carenciadas.

Perante este quadro é urgente que a Assembleia da República se pronuncie de modo a alterar uma legislação injusta e que, a ser aplicada, vai penalizar as famílias mais pobres e potenciar despejos.

O Bloco de Esquerda propõe que a determinação do valor da renda seja subordinado à dimensão do agregado familiar, tomando em consideração o rendimento *per capita* de todos os elementos do agregado. No seu cálculo devem incluir-se ainda deduções específicas de acordo com critérios sociais, como seja para quem vive de pensões baixas, está numa situação difícil de desemprego ou pobreza, ou incentivando-se a frequência escolar.

Além disso, o rendimento considerado para o cálculo do valor da renda é o rendimento bruto, o que para agregados familiares pobres é penalizador, tendo em conta que o seu rendimento disponível é baixo. Por isso, propomos que o rendimento a ser considerado, como aliás já acontece em muitas habitações sociais de âmbito municipal, deve ser o rendimento líquido.

Um critério de justiça elementar é não permitir que o peso dos encargos com a habitação seja superior a 15% do rendimento disponível, já que o limite atualmente em vigor, correspondente ao preço técnico, pode, em muitos casos, revelar-se extremamente elevado para as condições socioeconómicas dos agregados em habitação social.

O diploma em vigor carece ainda de atualização a nível do conceito de agregado familiar, de forma a considerar novas formas legais de família, como é o caso das uniões de facto e a noção de economia comum. A proteção das vítimas de violência doméstica é também um aspeto fundamental a ter em consideração no que diz respeito à transferência de arrendatários para outras habitações.

Para o Bloco de Esquerda é também fundamental introduzir uma conceção de responsabilidade para as entidades locadoras dos fogos, nomeadamente ao nível da garantia das condições de segurança, salubridade, conforto e arranjo estético dos conjuntos de edifícios e das habitações. À semelhança do que a lei já estabelece para os senhorios do mercado de arrendamento privado, é importante definir responsabilidades sobre a realização de obras de conservação, reabilitação e beneficiação das partes de uso privativo e comum para o arrendamento social.

É inadmissível que existam fogos em habitação social, como hoje acontece largamente, sem condições de conforto, segurança e mesmo salubridade. A entidade locadora deve estar sujeita à obrigação de realização de obras de reabilitação ordinárias ou de carácter extraordinário quando necessárias, tendo o arrendatário o direito a compensação pela realização dessas obras por sua iniciativa, nomeadamente através do valor da renda, em caso de incumprimento dessa obrigação por parte da entidade locadora ou, nos casos de persistente desresponsabilização da entidade locadora o direito a solicitar um abaixamento da renda.

Igualmente, a entidade locadora deve privilegiar o estabelecimento de relações de informação, participação e transparência com os arrendatários, o que contribui para minimizar conflitos e defender os direitos e deveres de ambas as partes.

Outra debilidade do atual regime da renda apoiada é a omissão relativamente ao acesso à habitação social e quanto às condições para a sua manutenção.

Quanto ao acesso, o Bloco explicita que a atribuição de fogos em regime de renda apoiada é feita através de candidatura, respondendo a critérios uniformes e transparentes que tomem em conta as condições socioeconómicas dos agregados familiares. A atribuição de habitação social deve ainda responder às situações de realojamento ou carência grave de habitação que são sinalizadas pelas câmaras municipais ou pelos serviços de segurança social.

Sobre as condições de manutenção da habitação, o Bloco considera que o direito à habitação não deve cessar por morte do arrendatário, em caso de divórcio ou separação judicial, nem por mudanças temporárias na vida dos arrendatários. Deve, sim, dar lugar a uma avaliação das situações concretas existentes para manutenção ou não da habitação social. Também a alteração súbita de rendimento do agregado familiar, nomeadamente por motivo de morte, invalidez, doença, despedimento ou separação, deve ser considerada para efeito do pagamento das rendas.

No caso em que seja aplicado o regime de renda apoiada a fogos sujeitos a outros regimes de arrendamento, este deve ser realizado de forma faseada e progressiva, de forma a não implicar o aumento súbito e excessivo das rendas. São bem conhecidos os casos dos bairros de habitação social e seus moradores a quem a aplicação do atual regime levou a aumentos brutais das rendas, nalguns casos entre os 800% e os 1.000%.

A revisão do regime de renda apoiada proposta pelo Bloco de Esquerda tem o objetivo de introduzir uma maior justiça no arrendamento social, corrigindo injustiças graves que penalizam os agregados com rendimentos baixos, atualizando conceitos e procedimentos administrativos, definindo direitos e deveres para a entidade locadora e os arrendatários.

Se, até hoje, os sucessivos Governo não avançaram com a revisão do regime da renda apoiada, o Bloco de Esquerda já por várias vezes levou a plenário propostas para introduzir uma maior justiça social nas rendas apoiadas e voltamos a insistir na sua apresentação por estarmos convictos da importância destas propostas.

Assim, nos termos constitucionais e regimentais aplicáveis, as Deputadas e os Deputados do Bloco de Esquerda, apresentam o seguinte Projeto de Lei:

Artigo 1.º

Objeto

A presente lei procede à primeira alteração ao Decreto-Lei 166/93, de 7 de maio, alterando o regime de renda apoiada para uma maior justiça social.

Artigo 2.º

Alteração ao Decreto-Lei 166/93, de 7 de Maio

Os artigos 1.º, 3.º, 4.º, 5.º, 6.º, 7.º, 8.º, 9.º, 10.º e 11.º do Decreto-Lei 166/93, de 7 de maio, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 1.º

1 - [...].

2 - Ficam sujeitos ao presente regime todos os fogos destinados ao arrendamento público que constituam património do Estado, das Regiões Autónomas e autarquias, seja qual for o seu estatuto jurídico, incluindo aqueles cuja administração ou gestão é da competência de organismos autónomos, institutos públicos, empresas municipais ou de

capital maioritariamente municipal, instituições particulares de solidariedade social ou pessoas coletivas de utilidade pública administrativa.

3 - Fica sujeito ao mesmo regime o património habitacional de arrendamento público que tenha sido objeto de transferência do Estado, das Regiões Autónomas e autarquias para instituições privadas de utilidade pública, independentemente da forma jurídica que esta possa ter revestido.

4 - As entidades referidas nos números anteriores são adiante designadas por entidades locadoras.

Artigo 3.º

1 - [...]:

a) «Agregado familiar», o conjunto de pessoas constituído pelo arrendatário, pelo cônjuge ou pessoa que com ele viva em união de facto, e todos os que vivam com ele em economia comum, considerando-se sempre que vivem em economia comum com o arrendatário os seus parentes ou afins na linha reta ou até ao 3.º grau da linha colateral, bem como pelas pessoas relativamente às quais, por força de lei ou de negócio jurídico que não respeite diretamente à habitação, haja obrigação de convivência ou de alimentos e ainda outras pessoas a quem a entidade locadora autorize a coabitação com o arrendatário;

b) Revogado.

c) «Rendimento mensal líquido», o quantitativo que resulta da divisão por 14 dos rendimentos anuais líquidos auferidos por todos os membros do agregado familiar à data da determinação do valor da renda;

d) «Rendimento mensal corrigido *per capita*», o rendimento mensal líquido, dividido pelo número de membros do agregado familiar, deduzido de uma quantia igual a cinco décimos da Retribuição Mínima Mensal Garantida (RMMG) por cada membro do agregado familiar que, comprovadamente, sofra de incapacidade permanente superior a 60% ou de doença crónica incapacitante até ao limite máximo de uma RMMG;

e) Revogado.

2 - Para a determinação do rendimento mensal líquido, previsto na alínea c) do número anterior, são considerados todos os rendimentos mensais líquidos dos membros do agregado com idade igual ou superior a dezoito anos, exceto o disposto no número seguinte.

3 - Para efeito do número anterior, apenas são considerados 50% dos rendimentos líquidos que:

a) Provenham de prestações compensatórias da perda ou inexistência de rendimentos garantidas pelo sistema previdencial ou pelo subsistema de solidariedade da segurança social, ou garantidas por outros sistemas de proteção social obrigatória, desde que estas não atinjam o valor da RMMG;

b) Se refiram a membros do agregado familiar que se encontrem a frequentar estabelecimento de ensino legalmente reconhecido.

Artigo 4.º

1 - O preço técnico a que se refere o artigo 2.º é calculado nos mesmos termos que a renda condicionada, sendo o seu valor arredondado para o valor em euros imediatamente inferior.

2 - [...].

3 - [...].

Artigo 5.º

1 - [...].

2 - O valor da renda apoiada (Ra) a pagar pelo arrendatário é determinado pela aplicação da taxa de esforço (Te) ao rendimento mensal corrigido *per capita* do agregado familiar (Rmcpc), de acordo com a seguinte fórmula:

$$Ra = Te \times Rmcpc \times npaf$$

em que:

npaf = número de elementos do agregado familiar

3 - A taxa de esforço (Te) é o valor, arredondado às milésimas, que resulta da aplicação da seguinte fórmula:

Te = (0,08 Rmcpc/Rmmg)

em que:

Rmcpc = Rendimento mensal corrigido *per capita* do agregado familiar

Rmmg = Retribuição mínima mensal garantida

4 - O valor da renda é arredondado para o valor em euros imediatamente inferior, não podendo ser inferior a 1% da RMMG nem ser superior a 15% do rendimento mensal líquido, nem pode exceder o valor do preço técnico.

Artigo 6.º

1 - [...].

2 - A entidade locadora considera que o agregado familiar aufere rendimentos superiores aos declarados quando se comprove que o agregado familiar ostenta ou é possuidor de bens manifestamente incompatíveis com os rendimentos declarados ou se comprove que os seus membros exercem atividade profissional que produz rendimentos superiores aos declarados.

3 - O interessado pode, a todo o tempo, apresentar prova em contrário do previsto no número anterior.

4 - Comprovando-se que o agregado familiar aufere rendimentos superiores aos declarados, deve a entidade locadora estabelecer o montante do rendimento mensal corrigido *per capita* do agregado familiar que considera relevante para a fixação da renda e de tudo notificar o arrendatário no prazo de 30 dias.

5 - Caso a entidade locadora tenha fundada suspeita do previsto no n.º 2, mas lhe seja impossível ou muito difícil a obtenção da prova, envia ao IHRU toda a documentação e fundamentação em causa, para que este proceda às averiguações necessárias.

6 - Para efeitos do disposto no número anterior, o IHRU dispõe da colaboração das entidades públicas, devendo, se for caso disso, comunicar às autoridades competentes as situações detetadas.

7 - O incumprimento do disposto no n.º 1, quer por falta de declaração quer por falsa declaração, determina a atualização do valor da renda até ao montante máximo correspondente ao valor do preço técnico, sem prejuízo de constituir fundamento de resolução do contrato de arrendamento.

8 - [Anterior número 6].

Artigo 7.º

1 - A renda vence-se no 1.º dia útil do mês a que respeita e o pagamento é efetuado até oito dias a contar da data de vencimento.

2 - O pagamento da renda é efetuado no local e pelo modo fixado pela entidade locadora, ou na tesouraria da entidade locadora, nos CTT, por Multibanco, por débito direto ou através de outro meio idóneo.

3 - O não cumprimento do prazo previsto no n.º 1 pode prolongar-se extraordinariamente por mais um mês, sem qualquer penalização, quando a condição social do arrendatário tenha sido temporariamente alterada e seja devidamente justificada.

4 - [Anterior número 3].

Artigo 8.º

1 - [...].

2 - O montante da renda atualiza-se, anual e automaticamente, em função da variação do rendimento mensal corrigido *per capita* do agregado familiar, salvo o disposto nos ns.º 3 e 4.

3 - A renda pode ainda ser reajustada, a todo o tempo, por solicitação do arrendatário ou por iniciativa da entidade locadora, sempre que se verifique alteração do rendimento mensal corrigido *per capita* do agregado familiar, resultante nomeadamente da alteração da composição do agregado familiar ou de doença prolongada, invalidez ou desemprego de um dos seus membros, dispondo a entidade locadora de 60 dias para proceder à reapreciação do valor da renda.

4 - Quando, por opção da entidade locadora, o arrendatário apenas declare bienal ou trienalmente os rendimentos do seu agregado familiar, a atualização da renda apoiada é feita com base na variação percentual da RMMG para o ano em curso.

5 - [...].

6 - A entidade locadora deve, com a antecedência mínima de 30 dias, comunicar por escrito ao arrendatário qualquer alteração aos valores do preço técnico ou da respetiva renda, indicando os elementos determinantes daquela alteração.

7 - Para efeito dos números anteriores, não há lugar à atualização da renda caso a entidade locadora não tenha realizado obras de conservação, manutenção ou reabilitação nos oito anos anteriores ao da atualização e elas sejam necessárias.

8 - Em caso de persistente ausência de obras de conservação, manutenção ou reabilitação, pode, por solicitação do arrendatário, a renda ser reajustada para valores inferiores, consoante o grau de degradação do imóvel. A entidade locadora dispõe de 30 dias para responder, de forma fundamentada, ao arrendatário.

9 - Em caso de alteração súbita do rendimento do agregado familiar, nomeadamente por motivo de morte, invalidez, doença, despedimento ou separação, pode o arrendatário ou quem lhe sobreviva ou se conserve no fogo, solicitar a suspensão do pagamento da renda por um período de até 6 meses.

Artigo 9.º

1 - [...].

2 - [...].

3 - O incumprimento injustificado pelo arrendatário do disposto no número anterior dá lugar à reavaliação do montante da renda, podendo aplicar-se no máximo o valor do preço técnico.

Artigo 10.º

1 - [...].

2 - Nos casos de subocupação da habitação arrendada, a entidade locadora pode determinar a transferência do arrendatário e do respetivo agregado familiar para habitação, dentro da mesma localidade, com tipologia adequada, bom nível de conservação e equipamentos sociais ajustados às necessidades do agregado, desde que se prove a necessidade da entidade locadora realizar novos contratos de arrendamento público.

3 - O incumprimento injustificado pelo arrendatário, no prazo de 180 dias, da determinação referida no número anterior dá lugar à reavaliação do montante da renda, podendo aplicar-se no máximo o valor do preço técnico.

4 - O disposto no n.º 2 não se aplica aos agregados familiares que habitem os fogos há pelo menos vinte anos, aos que possuam elementos com idade igual ou superior a 65 anos ou que sofram de invalidez permanente, ou sempre que se comprove, mediante declaração emitida pela segurança social, que as relações de vizinhança são essenciais como rede de apoio e integração social do agregado familiar.

5 - Nos casos de sobreocupação da habitação arrendada, a entidade locadora determina, assim que possível, a transferência do arrendatário e do respetivo agregado familiar, após audiência prévia e acordo deste, para habitação, dentro da mesma localidade, com tipologia adequada, bom nível de conservação e equipamentos sociais ajustados às necessidades do agregado familiar.

6 - Em casos de gravidade sociofamiliar e com risco para a integridade física e psíquica, menores em risco ou vítimas de violência doméstica, para a proteção e salvaguarda da vítima, a entidade locadora determina a transferência para habitação, dentro da mesma localidade ou fora da localidade, com tipologia adequada, bom nível de conservação e equipamentos sociais ajustados às necessidades do agregado familiar. A entidade locadora é obrigada a manter esta informação confidencial.

7 - As condições que regulam a declaração referida no n.º 4 são definidas por despacho do ministério responsável pela área da segurança social.

Artigo 11.º

1 - [...].

2 - [...].

3 - [...].

4 - A adoção do regime de renda apoiada estabelecido pelo presente diploma deve ser publicitada pela entidade locadora, no mínimo por três dias, através de anúncios a publicar em jornais locais de maior tiragem e, pelo menos, num jornal de grande tiragem de nível nacional, nos sítios de internet do ministério com a tutela da habitação e das respetivas câmaras municipais, bem como através da sua afixação à porta dos edifícios a que diz respeito.

5 - [...].

6 - Nos fogos sujeitos a outros regimes de arrendamento em que a adoção do regime de renda apoiada resultar no aumento do valor da renda, a renda apoiada deve ser aplicada de forma faseada e progressiva ao longo de dez anos, não podendo exceder, em cada ano, o limite de 15% do rendimento mensal corrigido *per capita* do agregado familiar, sempre que este não exceda o valor correspondente a duas RMMG.

7 - A adoção do regime de renda estabelecido pelo presente diploma obriga a entidade locadora a garantir que a habitação apresenta condições de segurança, salubridade e conforto, que cumpre os regulamentos em vigor referentes à segurança e manutenção de equipamentos, tais como elevadores, sistema de eletricidade e canalização de água e gás, e que a mesma, e os espaços de uso comum dos arrendatários, não apresentam sinais de degradação.

8 - De forma a cumprir o disposto no número anterior, a entidade locadora deverá proceder, se possível antes da adoção do regime de renda apoiada e sempre no prazo máximo de dois meses após a sua adoção, às obras de reparação necessárias.»

Artigo 3.º

Aditamento ao Decreto-Lei 166/93, de 7 de maio

São aditados ao Decreto-Lei 166/93, de 7 de maio, os artigos 1.º-A, 1.º-B, 10.º-A e 11.º-A, com a seguinte redação:

"Artigo 1.º-A

As entidades locadoras referidas no artigo 1.º estão vinculadas ao cumprimento das seguintes obrigações:

a) Reger-se pelo princípio da igualdade, não podendo privilegiar, beneficiar, prejudicar, privar de qualquer direito ou isentar de qualquer dever nenhum arrendatário ou candidato ao arrendamento público em razão de ascendência, sexo, etnia, língua, território de origem, religião, orientação sexual, deficiência ou doença, convicções políticas ou ideológicas, instrução ou condição social;

b) Prestar aos arrendatários e candidatos ao arrendamento público as informações e os esclarecimentos de que careçam e apoiar e estimular as suas iniciativas e receber as suas sugestões e informações;

c) Garantir a adequação da tipologia da habitação atribuída em regime de renda apoiada à dimensão e características socioculturais do agregado familiar;

d) Assegurar a realização de obras de conservação, reabilitação e beneficiação dos edifícios e frações, no que diz respeito às partes de uso privativo e de uso comum, pelo menos uma vez em cada período de oito anos e sempre que se verifique a sua necessidade, assumindo os encargos correspondentes;

e) Garantir a manutenção das condições de segurança, salubridade, conforto e arranjo estético dos edifícios e das habitações;

f) Assumir os encargos e despesas referentes à administração, conservação e fruição das partes comuns do edifício, bem como o pagamento de serviços de interesse comum;

g) Assegurar a realização de vistorias periódicas, com uma regularidade mínima anual, para deteção de situações de degradação e insegurança dos edifícios e frações, nomeadamente em relação às canalizações de gás, água, eletricidade e aos elevadores;

h) Promover a qualidade dos conjuntos habitacionais do ponto de vista ambiental, social e cultural.

Artigo 1.º-B

1 - O arrendatário tem o direito a compensação pelas obras de reparação e beneficiação realizadas por sua iniciativa, nomeadamente através do valor da renda, nas seguintes situações:

a) Desde que tenha obtida previamente autorização da entidade locadora para a realização das obras e tenha sido acordado o reembolso ao arrendatário;

b) Sempre que as obras em causa se devam a incumprimento da entidade locadora em relação às obras de conservação ordinárias obrigatórias a cada oito anos e as mesmas se revelem indispensáveis à conservação do fogo, conforme atestado por comissão arbitral municipal, arquiteto ou engenheiro inscrito na respetiva ordem profissional;

c) Em situação de reparações ou outras despesas urgentes, nos termos do artigo 1036.º do Código Civil.

2 - O arrendatário deve informar previamente a entidade locadora da execução das obras, devendo essa comunicação mencionar expressamente que o arrendatário pretende exercer o direito à compensação previsto no número anterior.

3 - O arrendatário deve apresentar à entidade locadora os comprovativos das quantias despendidas nas obras em causa.

Artigo 10.º-A

1 - A atribuição de fogos em regime de renda apoiada é feita através de candidatura, ou por decisão da câmara municipal ou dos serviços da segurança social em situações de realojamento ou carência grave de habitação.

2 - O IHRU estabelece e publica os critérios de acesso à habitação em regime de renda apoiada e as prioridades da sua atribuição, tomando em consideração a condição socioeconómica dos potenciais candidatos e seus agregados familiares, bem como as condições e locais de entrega das candidaturas.

3 - No caso de habitação municipal e de habitação das Regiões Autónomas, é da competência das autarquias e Regiões Autónomas, respetivamente, a elaboração dos regulamentos de atribuição de habitação, de acordo com os critérios previstos no número anterior.

Artigo 11.º-A

1 - O direito à habitação em regime de renda apoiada não cessa por morte do arrendatário, sendo-lhe aplicável o disposto no artigo 1106.º do Código Civil.

2 - Em caso de divórcio ou separação judicial de pessoas e bens, o destino da habitação em regime de renda apoiada é decidida por acordo entre os cônjuges, desde que homologado por juiz ou conservador do registo civil, ou, na ausência de acordo, por decisão judicial.

3 - As mudanças temporárias na vida dos arrendatários, como as decorrentes de emigração, hospitalização ou perda de liberdade por cumprimento de pena de prisão, não fazem cessar o direito à habitação em regime de renda apoiada.

4 - Quando as situações previstas no número anterior se prolonguem por períodos superiores a 12 meses, e desde que não haja um agregado familiar em coabitação, a entidade locadora suspende o contrato de arrendamento e respetivo pagamento de rendas durante o período previsto de desocupação do fogo, com salvaguarda dos bens do arrendatário, disponibilizando esse fogo para novo arrendamento.

5 - Findo o período de desocupação mencionado no número anterior, é retomada a relação contratual com o arrendatário em causa, podendo haver lugar a atribuição de novo fogo habitacional no caso de o fogo objeto do contrato se encontrar já arrendado."

Artigo 4.º

Norma revogatória

São revogadas as alíneas b) e e) do n.º 1 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de maio.

Artigo 5.º

Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor com a aprovação do Orçamento de Estado subsequente à sua publicação.

Assembleia da República, de 28 novembro de 2012.

As Deputadas e os Deputados do Bloco de Esquerda,