

PROJECTO DE PROPOSTA DE LEI QUE PROCEDE À REVISÃO DO REGIME JURÍDICO DA RENDA CONDICIONADA, REVOGANDO O DECRETO-LEI N.º 329-A/2000, DE 22 DE DEZEMBRO.

- PARECER ANMP-

I. ENQUADRAMENTO DA INICIATIVA LEGISLATIVA.

A presente iniciativa legislativa foi remetida à ANMP pelo Gabinete do Senhor Ministro do Ambiente Ordenamento do Território e Energia, e pretende proceder à revisão do Regime Jurídico da Renda Condicionada (revogando o Decreto-Lei n.º 329-A/2000, de 22 de Dezembro), bem como as normas que no Regime do Arrendamento Urbano regulam a matéria das rendas condicionadas.

A iniciativa legislativa apresenta-se como uma verdadeira “substituição” do regime vigente, apontando-se como principal causa para esta revisão a verificação de que a utilização deste regime -- que teve sempre, como objectivo fundamental, condicionar o valor das rendas, incentivando o arrendamento e fomentando rendas mais baixas --, apesar de existir há mais de 30 anos (desde o Decreto-Lei n.º 148/81, de 4 de Junho), tem sido objecto de uma utilização muito residual.

Estima-se que esta circunstância de deva ao facto histórico do “congelamento das rendas”, e ao desenho legislativo do regime do arrendamento urbano que, durante décadas, não contribuiu para a dinamização do mercado do arrendamento.

Na exposição de motivos da iniciativa legislativa é evidenciada a recuperação do sector do arrendamento, em consequência da reforma operada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto que, conjuntamente com as novas medidas no âmbito da reabilitação urbana, contribuirá para a dinamização dos centros históricos, para a recuperação do património habitacional mais antigo, e para o aparecimento de oferta de habitação para arrendamento em condições mais acessíveis.

É neste contexto que a nota justificativa do projeto de proposta de lei reforça a importância de recuperar este regime da renda condicionada que, hoje, terá um maior alcance social, decorrente da dinamização do mercado do arrendamento, constituindo “...um alicerce fundamental das novas políticas públicas de financiamento à reabilitação de edifícios antigos destinados a arrendamento habitacional”.

Por fim, atendendo a que este regime já aguardava uma revisão da fórmula de cálculo desde 1990, realça-se a introdução do valor real dos fogos de acordo com a avaliação resultante da aplicação do CIMI, como referencial para o cálculo do valor das rendas.

II. CONTEÚDO DA INICIATIVA LEGISLATIVA

Como já foi referido acima, a presente iniciativa legislativa pretende revogar o actual regime da renda condicionada, bem como as normas que, no âmbito do Regime do Arrendamento Urbano, regulam esta matéria.

i. Âmbito de aplicação.

Contratos de arrendamento para fins habitacionais relativos a:

Fogos que, tendo sido construídos para fins habitacionais pelo Estado e seus organismos autónomos, institutos públicos, autarquias locais, misericórdias e instituições de previdência, tenham sido ou venham a ser vendidos aos respectivos moradores.

Fogos construídos por cooperativas de habitação e construção incluindo as de grau superior, e associações de moradores, que tenham usufruído de subsídios ao financiamento ou à construção por parte do Estado, autarquias locais ou institutos públicos;

Outros casos previstos em legislação especial.

ii. Fixação do valor da renda e atualização anual da renda

Fórmula: A renda mensal inicial do primeiro ano do contrato ou dos novos arrendamentos resulta da livre negociação entre as partes, mas não pode exceder o duodécimo do produto resultante da aplicação da taxa das rendas condicionadas ao valor patrimonial tributário do fogo no ano da celebração do contrato.

Taxa da renda condicionada: é fixada por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças e do ordenamento do território.

Atualização anual: o coeficiente resultante da totalidade da variação do índice de preços do consumidor, sem habitação, correspondente aos últimos 12 meses (apurado pelo INE até 31 de Agosto).

iii. Cessação da obrigação de renda condicionada.

No prazo de 20 anos contados da primeira transmissão dos fogos.

Por força de venda executiva, por dação ou outra forma de pagamento de dívidas de empréstimos bancários garantidos pelos fogos em causa.

iv. Regime Supletivo, Normas Revogadas e entrada em vigor

Aplica-se supletivamente o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aos contratos de arrendamento com fim habitacional.

São revogadas as normas que, no anterior Regime do Arrendamento Urbano, regulavam esta matéria, bem como o Decreto-Lei n.º 329-A/2000, de 27 de Fevereiro.

III.APRECIÇÃO E CONTRIBUTOS DA ANMP.

Pese embora esta iniciativa legislativa se apresente como uma revisão de fundo ao regime da renda condicionada, o facto é que o regime substantivo se mantém no seu essencial, quer em estrutura quer em conteúdo.

Das alterações propostas destaca-se:

-Ao nível do âmbito de aplicação: mantém-se, no essencial, o actual âmbito de aplicação, apenas se alterando o âmbito de aplicação relativo às cooperativas de habitação e construção, passando a incluir as de grau superior (antes a lei referia-se apenas a cooperativas de habitação económica).

- Ao nível da cessação da aplicação da renda condicionada: a diminuição do prazo de 25 para 20 anos, a introdução de novas causas de cessação (venda executiva e dação em pagamento em hipotecas bancárias), e a eliminação da possibilidade de haver uma estipulação de prazo de caducidade inferior.

- No que respeita ao valor da renda, o facto de este valor passar a estar, expressamente, relacionado com o valor patrimonial do imóvel à data da celebração do contrato de arrendamento, introduzindo-se na lei, de forma expressa, aquilo que já deveria resultar de uma leitura atualista do regime vigente.

III.POSIÇÃO DA ANMP.

A Associação Nacional dos Municípios Portugueses entende que todas as decisões que contendam com a gestão do parque habitacional, no caso, afeto a habitação social, que se encontre na titularidade ou a cargo dos Municípios, deverá - apenas e tão só - caber aos correspondentes órgãos municipais, desde logo, porque toda a despesa com a manutenção e conservação deste edificado recai, como é sabido, apenas e tão só sobre os orçamentos municipais.



ASSOCIAÇÃO NACIONAL
MUNICÍPIOS
PORTUGUESES

A ANMP entende que, independentemente de o parque habitacional dos Municípios ter sido objecto de qualquer financiamento público, deverá ser - sempre - o Município, a entidade competente para a definição (mais ou menos ampla) dos ónus e condições de alienação deste seu património, em função das estratégias e políticas habitacionais que entenda conjuntamente adequadas, ao seu território e às suas populações.

Neste contexto, a ANMP não poderá emitir parecer favorável à presente iniciativa legislativa.

ANMP, 23 de Setembro de 2014