

Exmo. Senhor
Chefe de Gabinete de Sua Excelência o
Ministro da Presidência e dos Assuntos
Parlamentares
Rua Prof. Gomes Teixeira, 2 – 7.º
1399-022 LISBOA

E-mail: gabinete.mpap@pcm.gov.pt
relacoes_publicas@prm.gov.pt

Sua referência:

Sua Comunicação de:

SRAS - Gab. Secretário Regional

SAIDA

S - 3680 03.15.01
2014/09/10 (mari)

Assunto: Projeto de proposta de lei que estabelece o novo Regime do Arrendamento Apoiado para Habitação - PCM (MAOTE) (Reg. PL 249/2013)

Projeto de proposta de lei que estabelece o regime de renda condicionada dos contratos de arrendamento para fim habitacional - PCM (MAOTE) - (Reg. PL 271/2014)

Reportando-me ao vosso ofício n.º 1138/CGAB/MPAP/2014, de 03.setembro.2014, relativo aos projetos de diploma titulados em epígrafe, o qual foi remetido a esta Secretaria Regional através do Gabinete da Presidência do Governo Regional, encarrega-me o Excelentíssimo Secretário Regional dos Assuntos Sociais de levar ao conhecimento de Vossa Excelência, ao abrigo das disposições concatenadas do n.º 2 do artigo 229.º da Constituição da República Portuguesa, do artigo 40.º do Estatuto Político-Administrativo da Região Autónoma da Madeira, aprovado pela Lei n.º 13/91, de 5 de Junho, revisto e alterado pelas Leis n.ºs 130/99, de 21 de Agosto, e 12/2000, de 21 de junho, o parecer do Governo Regional, que é do seguinte teor:

No tocante ao projeto de proposta de Lei n.º 249/2013, importa registar que, em relação à versão anterior o mesmo acolheu várias das sugestões do parecer do Governo Regional da Madeira, nomeadamente:

- a) o mecanismo de tomada da posse dos fogos no caso do seu abandono pelos arrendatários;
- b) a fixação dum limite superior para a renda a aplicar;
- c) a clarificação do conceito de deficiente;
- d) a introdução de mecanismos de correção no cálculo da renda, em benefício de agregados familiares com dependentes e pessoas com idade superior a 65 anos.

Pelo contrário, não se compreende:

- a) a supressão do anterior artigo 26.º que instituíra um regime de responsabilidade solidária extensivo a todos os membros do agregado familiar;
- b) a supressão do anterior artigo 44.º que tratava de modo específico das ocupações ilegais;
- c) a supressão, no anterior artigo 52.º do direito de regresso sobre proprietários (sejam ou não condóminos) e do processo de execução fiscal que aí estavam previstos.

Igualmente, importaria talvez clarificar os aspetos processuais a seguir nos tribunais administrativos, designadamente os tipos de ação, uma vez que será de prever alguma dificuldade na tramitação dos mesmos atendendo nomeadamente ao facto de em termos substanciais ser aplicável em grande medida a lei civil.

Considera-se o valor da renda mínima insignificante e incompatível com os próprios custos de gestão e de cobrança, razão pela qual se propõe que esse valor seja de 6% do IAS ou, em alternativa (aliás à semelhança do procedimento previsto no número 3 do artigo 23.º da PL para o limite superior da renda), que se preveja a possibilidade da entidade locadora, por razões de planeamento, fixar uma renda mínima que não exceda o limite de 6% do IAS.

Sendo conhecido que a habitação social é deficitária por natureza, entendemos que deveria ser atribuída também a isenção total do pagamento do IRC, prevendo-se que quando a entidade tenha outras atividades, a mesma isenção seria parcial na proporção do volume de negócios respeitante a rendas apoiadas ou sociais das últimas contas anuais aprovadas.

Nas situações em que o arrendatário não proceda à entrega dos elementos com vista à revisão da renda, no prazo fixado no n.º 4 do artigo 24.º, seria de prever como consequência, a possibilidade da entidade locadora fixar a renda para um valor igual ao dobro da renda condicionada, sem prejuízo dos mecanismos de resolução do contrato já previstos.

Na alínea g) do artigo 3.º, consideramos ser de prever um regime que acolha mecanismos de diferenciação positiva de situações especiais, mediante a aplicação de deduções específicas ao rendimento para descendentes jovens, desempregados e pensionistas e também outras deduções temporárias ou permanentes que possam incentivar a mobilidade total ou parcial dos agregados, nomeadamente os jovens e os elementos que estejam a adquirir, construir ou recuperar habitação própria.

Reitera-se também a conveniência da eliminação do artigo 10.º, por se entender que uma atribuição por sorteio não é consentânea com os critérios e trâmites da atribuição de habitação social.

No que respeita ao artigo 12.º, considera-se que a idade superior a 65 anos, não deve constituir critério de atribuição preferencial por se considerar que, felizmente, muitas pessoas com 66 e mais anos, podem gozar de perfeita saúde física e mental. Nos critérios preferenciais julgamos ainda, ser de toda a pertinência incluir também as situações de grave doença, nomeadamente as doenças crónicas.

No artigo 16.º, serão de prever excepções às regras de adequação da tipologia, nomeadamente para prevenir situações de necessidade por motivos de doença, bem como de indisponibilidade de fogos de tipologia adequada no município onde o agregado familiar deva fixar a sua residência.

No artigo 17.º, alargando o conceito de «mobilidade», no sentido de com ela se promover a libertação de fogos, propõe-se a introdução de novo ponto que preveja os seguintes incentivos:

- a) Aos elementos que estejam a adquirir, construir ou a recuperar habitação própria, será atribuída uma redução da respetiva renda, sendo que o período efetivo dessa redução pressupõe o dobro do tempo enquanto arrendatários e não poderá exceder o período de 24 meses;
- b) na aplicação do disposto na alínea anterior não se considerará o rendimento de cada membro do agregado para efeitos de cálculo da renda, desde que não resulte uma renda inferior a 2 rendas mínimas.

Reitera-se que no texto do artigo 23.º, a renda mínima de 2% do IAS, ou seja 8,38 € é "irrisória" perante o valor do bem disponibilizado, mal se ajustando a outras contas mensais de serviços como sejam as relacionadas com despesas de telecomunicações, ou mesmo de água, de luz e de gás. Assim, propõe-se que a renda mínima seja de 6% do IAS.

No artigo 32.º, há toda a pertinência em incluir os serviços de segurança social e de emprego, no elenco das instituições que devem fornecer informações à entidade locadora.

No artigo 34.º e de modo a dar-se eficácia aos procedimentos de resolução do arrendamento por parte do senhorio, previstos no artigo 26.º da PL, consideramos que em caso de não entrega voluntária do fogo, a entidade locadora deve poder lançar mão de procedimento de tomada de posse, visto que o procedimento de despejo previsto só

vai permitir que se perpetue a não entrega do fogo, comprometendo seriamente a eficácia da resolução pelo senhorio prevista no mencionado artigo 26.º.

No que concerne ao projeto de proposta de Lei n.º 271/2014, de 2014.09.01, que estabelece o regime de renda condicionada dos contratos de arrendamento para fim habitacional, no que se refere à sua aplicação ao território da Região Autónoma da Madeira, a mesma incidirá sobre fogos cuja construção foi promovida pelo Estado, institutos públicos, autarquias locais, misericórdias e instituições de previdência e cooperativas de habitação, estas com apoios do Estado ou de institutos públicos, bem como a fogos propriedade da IHM – Investimentos Habitacionais da Madeira (atendendo ao disposto no artigo 9.º do Decreto Legislativo Regional n.º 9/2005/M, de 14 de junho), vem o mesmo estabelecer um valor máximo de renda, que resultará de taxas a fixar por portaria governamental, que incidirão sobre o valor patrimonial tributário.

Note-se que o diploma não prevê consequências para o seu não cumprimento por parte do proprietário adquirente, nem sequer sujeita a registo (ou averbamento matricial) o regime de renda condicionada. Tais omissões, poderão levar a que a medida seja de difícil aplicação, fiscalização e ou controlo.

Com os melhores cumprimentos

O CHEFE DE GABINETE


(Miguel Pestana)