PROJETO DE LEI N.º 839/XII/4.ª

ALTERA O REGIME DE RENDA APOIADA PARA UMA MAIOR JUSTIÇA SOCIAL

(PRIMEIRA ALTERAÇÃO À LEI N.º 81/2014, DE 19 DE DEZEMBRO)

Exposição de motivos

A 19 de dezembro foi publicada a Lei n.º 81/2014 que "estabelece o novo regime do arrendamento apoiado para habitação e revoga a Lei n.º 21/2009, de 20 de maio, e os Decretos-Leis n.ºs 608/73, de 14 de novembro, e 166/93 de 7 de maio". Esta nova legislação, respondendo a algumas questões, no geral mantém vários dos problemas do anterior regime e implementa novas disposições discriminatórias e socialmente injustas. O novo regime de arrendamento apoiado não serve as necessidades sociais do país, pelo que deve ser objeto de uma profunda reformulação.

A nova lei corrige uma injustiça do anterior regime de renda apoiada, há muito denunciada pelo Bloco de Esquerda. Antes, para efeitos de determinação do rendimento utilizado para o cálculo da renda, não se considerava a dimensão do agregado familiar. Era uma situação de extrema injustiça. O Provedor da Justiça já em 2008 tinha considerado esta situação injusta e solicitou a correspondente alteração da legislação. Este ponto era aliás uma das reivindicações do Bloco, que aprovou em 2011, o Projeto de Resolução (n.º 37/XII/1.ª) que deu origem à Resolução 142/2011 da Assembleia da

República. Foram precisos três anos para que o governo corrigisse esta situação, passando a considerar os rendimentos *per capita*.

No entanto a nova lei mantém várias injustiças já registadas no anterior regime. Para o cálculo do valor da renda, são considerados os rendimentos ilíquidos e não líquidos, o que faz toda a diferença para quem aufere baixos rendimentos. Outro dos graves problemas dos bairros onde é aplicada a renda apoiada é a sua degradação e a nova legislação continua a desresponsabilizar os senhorios, entidades públicas obrigadas a servir o interesse coletivo, no que respeita às condições das habitações e às obras. O novo regime mantém ainda elevado o peso dos encargos com a habitação em relação ao rendimento disponível, podendo revelar-se, em muitos casos, extremamente elevado para as condições socioeconómicas dos agregados em habitação social.

Mais grave, o novo regime implementado pela Lei 81/2014, cria novas desigualdades e novas injustiças. A Lei facilita os despejos. E nesse processo não só desprotege as camadas da população mais frágeis, como também as discrimina. O procedimento para o despejo de moradores de habitação com renda apoiada é uma ação administrativa.

O governo PSD/CDS-PP verteu ainda a sua visão de preconceito para com estes bairros na nova lei. Os mecanismos de mobilidade e de expulsão das suas casas para quem conseguiu, pelo seu esforço, alcançar melhores rendimentos tornam estes bairros em bairros de alta rotação. Muitas destas famílias a serem despejadas destes bairros continuarão a não dispor de capacidade financeira para o arrendamento de uma habitação no mercado. Coloca cidadãos e cidadãs desprotegidas na rua e fora das suas casas de toda a vida, dilacera os elos sociais e destrói a estrutura e vivência do bairro. Estes bairros não podem ser guetos nem destinarem-se a ser depósito de pobres. São bairros onde vivem cidadãos e cidadãs plenos de direitos.

Na área das políticas sociais de habitação o principal problema é o reduzido parque habitacional para o efeito. Esse problema não se resolve despejando a população com menos rendimentos. É necessária uma resposta social. 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".

Nalguns casos, as habitações afetas à renda apoiada conheceram aumentos que atingiram valores na ordem dos 800 a 1.000%. Estes aumentos são incomportáveis para os moradores. A fórmula de cálculo e o esforço previsto para o pagamento da habitação devem ser alterados de forma a garantir o direito à habitação.

O artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa (CRP) refere 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 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 caráter extraordinário quando necessárias. Em caso de incumprimento dessa obrigação por parte da entidade locadora, o arrendatário tem o direito a compensação pela realização dessas obras por sua iniciativa, nomeadamente através do valor da renda, ou, nos casos de persistente desresponsabilização da entidade locadora o direito a solicitar um abaixamento da renda. 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.

A presente proposta apresentada pelo Bloco de Esquerda visa alterar o regime de renda apoiada e tem o objetivo de introduzir uma maior justiça no arrendamento social, corrigindo as graves injustiças que penalizam os agregados com rendimentos baixos.

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 à Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, alterando o regime do arrendamento apoiado para habitação para uma maior justiça social.

Artigo 2.º

Alteração à Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro

Os artigos 3.º, 12.º, 21.º, 22.º, 25.º, 26.º, 27.º, 28.º, 29.º e 32.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 3.º

Definições

Para efeito do disposto na presente lei, considera-se:

a) (...);

b) (...);

c) (...);

d) (...);

e) (...);

f) «Rendimento mensal liquido» (RML), o duodécimo do total dos rendimentos anuais líquidos auferidos por todos os elementos do agregado familiar, considerados nos termos do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, alterado pela Lei n.º 15/2011, de 3 de maio, e pelos Decretos-Leis n.ºs 113/2011, de 29 de novembro, e 133/2012, de 27 de junho, ou, caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, a proporção correspondente ao número de meses a considerar;

g) (...).

Artigo 12.º

Publicitação da oferta das habitações

1 - O anúncio de cada um dos concursos a que se referem os artigos 8.º e 9.º é publicitado no sítio na Internet da entidade locadora e pelos meios considerados mais adequados.

2 - (...).

3 - (...).

4 - Em qualquer dos casos referidos nos números anteriores, o concurso deve ainda ser publicitado mediante afixação, no prédio em que a habitação se integra, de anúncio do concurso ou de informação de que a habitação está disponível para arrendamento.

Artigo 21.º

Valor da renda

1 - 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 x Rmcpc x npaf

Em que:

Npaf = número de elementos do agregado familiar

2 - 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

Artigo 22.º

Rendas máxima e mínima

1 - A renda em regime de arrendamento apoiado não pode ser de valor inferior a 1% da Retribuição Mínima Mensal Garantida vigente em cada momento.

2 - (...)

3 - O disposto no número anterior não prejudica a possibilidade de a entidade locadora, por razões de planeamento e desde que as características do locado o permitam, aplicar às rendas no seu parque habitacional uma renda máxima de valor superior, correspondente a uma taxa de esforço a aplicar ao rendimento mensal corrigido dos agregados familiares nos termos do artigo anterior, não podendo, porém, daí resultar uma renda de valor superior a 15% do rendimento mensal corrigido do agregado familiar, devendo ser aplicado neste caso o faseamento previsto nos n.ºs 2 a 4 do artigo 37.º.

Artigo 25.º

Resolução pelo senhorio

1 - (...):

a) O incumprimento de qualquer das obrigações previstas no artigo anterior pelo arrendatário;

b) (...);

c) A prestação de falsas declarações pelo arrendatário, de forma expressa ou por omissão, sobre os rendimentos ou sobre factos e requisitos determinantes para o acesso ou manutenção do arrendamento;

d) (...).

2 - Nos casos das alíneas do número anterior e do n.º 2 do artigo 1084.º do Código Civil, a resolução do contrato de arrendamento pelo senhorio opera por comunicação deste ao arrendatário, onde fundamentadamente invoque a respetiva causa, após audição do interessado, cabendo sempre direito de recurso desta decisão pelo arrendatário.

3 - [Revogado].

Artigo 26.º

Cessação do contrato por renúncia

1 - (...).

2 - (...):

a) (...);

b) (...);

c) [Revogado].

3 - (...).

4 - A cessação do contrato opera no termo do prazo de seis meses a contar da data da primeira tentativa de contacto pessoal referida na alínea *b*) do n.º 2 e confere ao senhorio o direito de tomar posse do locado, após o decurso do prazo de 30 dias referido na alínea *c*) do número anterior.

Artigo 27.º

Danos na habitação

Se, aquando do acesso à habitação pelo senhorio subsequente a qualquer caso de cessação do contrato, houver evidência de danos na habitação, de realização de obras não autorizadas ou de não realização das obras exigidas ao arrendatário nos termos da lei ou do contrato, o senhorio tem o direito de exigir o pagamento das despesas por si efetuadas com a realização das obras necessárias para reposição da habitação nas condições iniciais.

Artigo 28.º

Despejo

1 - Caso não seja cumprida voluntariamente a obrigação de desocupação e entrega da habitação a uma das entidades referidas no n.º 1 do artigo 2.º, cabe a essas entidades iniciar o processo, nos termos da lei geral.

2 - [Revogado].

3 - (...).

4 - [Revogado].

5 - [Revogado].

Artigo 29.º

Sanções

1 - Fica impedido de aceder a uma habitação no regime de arrendamento apoiado, por um período de dois anos:

a) O arrendatário que, para efeito de atribuição ou manutenção de uma habitação em regime de arrendamento apoiado, preste declarações falsas ou omita informação relevante;

b) O arrendatário que ceda a habitação a terceiros a qualquer título, total ou parcialmente, de forma gratuita ou onerosa;

c) [Revogado].

2 - (...).

Artigo 32.º

Isenções e outros benefícios

1 - (...).

2 - O certificado do desempenho energético das habitações a que se refere a presente lei tem a validade de 10 anos.»

Artigo 3.º

Aditamento à Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro

É aditado à Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, o artigo 24.º-A, com a seguinte redação:

"Artigo 24.º-A

Obrigações das entidades locadoras

As entidades locadoras referidas no artigo 2.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 4.º

Norma revogatória

São revogados o número 5 do artigo 6.º, o artigo 16.º, o artigo 19.º, o número 7 do artigo 23.º, o número 2 do artigo 33.º, os números 7 e 8 do artigo 34.º e o n.º 4 do artigo 39.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.

Artigo 5.º

Suspensão das atualizações de renda

Com a aprovação da presente Lei, ficam suspensos todos os processos de atualização de rendas ao abrigo da Lei n.º 80/2014, de 19 de dezembro.

Artigo 6.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 27 março de 2015.

As Deputadas e os Deputados do Bloco de Esquerda,