

PROJECTO DE LEI N.º 313/XI

CRIA O PROGRAMA DE APOIO À REABILITAÇÃO URBANA E A BOLSA DE HABITAÇÃO PARA ARRENDAMENTO

Exposição de motivos

Como bem expressam os estudos de apoio à elaboração do Plano Estratégico de Habitação, a “dinâmica do parque habitacional português caracteriza-se fundamentalmente por um elevado ritmo construtivo, uma percentagem crescente de ocupantes proprietários a par de uma fraca dinâmica do mercado do arrendamento ou uma percentagem elevada de fogos vagos, dos quais um peso significativo se encontra em estado de degradação”.

Nos últimos quarenta anos assistimos a um ritmo fortíssimo de crescimento do parque habitacional. Cerca de 63% dos alojamentos foram construídos entre 1971 e 2001, assumindo um valor sempre superior ao aumento do número de famílias residentes: em 2001 existiam, em média, 1.4 alojamentos por família.

De 1990 a 2005, entre 75% a 85% dos fogos concluídos para habitação referem-se a construções novas, assumido em 2005 um valor de 93%. Estes dados mostram a insipiência do segmento de reabilitação em Portugal, ao contrário do que se passa na maioria dos países europeus onde o peso da nova construção tem vindo, gradualmente, a diminuir a favor da recuperação do edificado. Até ao ano de 2000 a reabilitação de

fogos para habitação não ultrapassou os 4% dos fogos intervencionados, tendo aumentado para os 7% em 2005.

Combater a degradação do edificado

Existem cerca de 1,6 milhões fogos a necessitar de pequenas e médias reparações e 326 mil fogos muito degradados ou a precisar de grandes reparações, representando cerca de 33% e 8%, respectivamente, do total do edificado. Do parque degradado apenas 57% é de residência habitual (representam 38% dos alojamentos clássicos), enquanto 1/3 está vago e 12% é de residência sazonal.

A necessidade de reabilitar o edificado existente é grande, especialmente nos centros históricos das cidades onde a degradação física é mais evidente. Em Lisboa e Porto cerca de metade do parque habitacional (52%-53%) necessita de intervenção de reabilitação física.

A aposta na nova construção ao invés da reabilitação urbana tem significado o aumento dos fogos devolutos, os quais representam uma fracção muito significativa do parque habitacional. Cerca de 54% dos alojamentos vagos (291.453 fogos) necessitam de algum tipo de reparações: 18,4% encontram-se em estado avançado de degradação e 35,1% carecem de pequenas e médias reparações.

É urgente reabilitar estes fogos e colocá-los disponíveis para habitação, contrariando o facto de apenas 34,1% (185.509 fogos) do total dos alojamentos vagos estarem no mercado de venda ou arrendamento, o que significa que os restantes estão a degradar-se e a especular o preço das habitações, diminuindo o rendimento disponível das famílias.

Ao mesmo tempo que se constroem novas casas a um ritmo elevado e crescem os fogos devolutos, as carências habitacionais permanecem graves. A necessidade quantitativa de habitação é inferior às casas vazias disponíveis no mercado: ou seja, haveria materialmente casas para todos se o bem de todos fosse a prioridade da política de habitação. Do ponto de vista qualitativo há cerca de um milhão de alojamentos que estão degradados, sobrelotados, sem infra-estruturas básicas, com necessidade de obras e reabilitação: quem mais sofre com esta degradação são os mais pobres.

Todos estes resultados mostram claramente que Portugal constrói demais, deixa degradar as habitações existentes e alimenta o crescimento das casas devolutas, ao mesmo tempo que permanecem graves carências habitacionais por resolver, afectando especialmente as famílias mais pobres e vulneráveis.

Existe, portanto, um grave desfasamento entre a oferta potencial e as necessidades de habitação, para além de existir um forte enviesamento da oferta a favor da construção de novas habitações em detrimento da requalificação.

Esta situação tem sido responsável por encher o país de betão e casas sem que se resolva o problema das carências habitacionais em termos quantitativos e qualitativos, como pela construção desordenada no território e degradação da qualidade de vida das cidades. Esta é a lógica que tem contribuído para empurrar as populações para as periferias, sobretudo as mais pobres, enquanto os centros históricos esvaziam-se de pessoas e envelhecem, a que se associa o aumento das necessidades de mobilidade, infra-estruturas e equipamentos numa lógica onerosa para os orçamentos públicos e familiares.

Aliviar os encargos das famílias com a habitação

Ao mesmo tempo que se constrói demais e permanece uma bolsa significativa de casas vazias, Portugal resolveu tratar do problema da habitação por via da aquisição de habitação e do crédito, transformando-nos num país de proprietários: em 2001, 76% do total de alojamentos eram propriedade do ocupante (face a 57% em 1981), enquanto apenas 21% se destinou ao arrendamento privado (face a 39% em 1981) e 3,3% ao arrendamento social (cerca de metade das médias europeias).

O sonho que nos venderam parece um pesadelo: todos somos proprietários, mas endividados ao mesmo tempo. O país dos proprietários é o país do endividamento das famílias, do seu empobrecimento real, da sua dependência ao sistema financeiro, do aumento exponencial do preço dos imóveis: em 20 anos, desde 1988, o valor das habitações registou um crescimento de 208%. As famílias com encargos relativos à habitação não param de crescer: 80% das dívidas das famílias ao sistema financeiro relacionam-se com a habitação.

O rácio de endividamento dos particulares, muito em especial o de endividamento para aquisição de habitação, tem aumentado de forma sustentada desde 1980, culminando, em 2008, com um stock de dívida que representava 135% do rendimento disponível dos particulares (correspondia a 69% em 1997). Portugal encontra-se, assim, entre os países da UE-15 com maior peso do endividamento dos particulares no PIB, assumindo o valor de 96% em 2008 (correspondia a 42% em 1997).

O país dos proprietários endividados é o país do falhanço e da ausência de uma política pública de habitação que aposte na reabilitação urbana, na dinamização do mercado de arrendamento e na habitação social.

O reduzido número de casas disponíveis para arrendamento penaliza sobretudo os mais pobres, os mais jovens e os idosos. Apesar dos encargos mensais para as famílias em situação de aluguer ser bastante inferior para as famílias em propriedade (9,3% e 32,3% do seu rendimento, respectivamente), em especial para as famílias pobres (14,5% e 66,2%, o que é muito elevado), verifica-se que as famílias com menores rendimentos apresentam um número elevado de acesso à propriedade (78,1% face aos 73,4% da média nacional), quase 20% acima da média europeia (58,3%). Também nos casais jovens e de idosos o pagamento da casa é superior às médias da população, inversamente ao que sucede nos restantes países europeus.

Como refere o estudo de diagnóstico elaborado no âmbito do Plano Estratégico de Habitação, numa “população com menores rendimentos seria natural a procura de habitações em regime de aluguer que permitissem taxas de despesa em habitação menores do que no acesso à propriedade. A questão que se coloca em Portugal é menos a da acessibilidade das rendas, do que a acessibilidade quantitativa de disponibilidade do alojamento em arrendamento. De facto, no contexto europeu, o número de alojamentos em regime de arrendamento é bem superior ao número disponibilizado em Portugal. (...) Mas é preciso considerar que essa acessibilidade [das rendas] se faz à custa do mercado privado pois no mercado social, a situação inverte-se: 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 sector privado que oferece três de cada quatro habitações acessíveis em regime de arrendamento, enquanto a oferta pública é metade da oferta pública europeia”.

Existe, portanto, uma dificuldade real no acesso à habitação por falta de casas para arrendamento, o que representa um encargo muito pesado entre certos grupos com necessidades especiais (população idosa de baixos rendimentos, deficientes) e entre os mais vulneráveis (população com habilitações mais baixas, desempregados). Numa situação de grave crise social como a que enfrentamos hoje, é fundamental responder a este problema, dinamizando o mercado de arrendamento a preços acessíveis.

Dar prioridade à reabilitação urbana e promover o arrendamento

Como refere o estudo de diagnóstico realizado no âmbito da Estratégia Nacional de Habitação, a reabilitação urbana tem assumido, no contexto europeu, uma “importância relevante como vector da gestão do território, contribuindo de forma decisiva para a competitividade local (via melhoria da coesão económica e social dos territórios-alvo), sendo o Estado, na maior parte dos países europeus, o principal agente (facilitador/executor/regulamentador) deste segmento da construção civil”.

À semelhança do que acontece na maioria dos países europeus, Portugal precisa de assumir a reabilitação urbana como uma prioridade ao nível das políticas de habitação e dos programas de investimento público.

Esta questão é ainda mais importante quando vivemos uma grave situação de crise económica e social que se reflecte numa elevada taxa de desemprego e aumento das situações de pobreza, considerando o efeito multiplicador imediato que o investimento em reabilitação traz ao nível da criação de emprego no curto prazo e dinamização das actividades económicas de proximidade, ao contrário das grandes obras públicas que só têm impactes no médio/longo prazo.

Associado a medidas de dinamização do mercado de arrendamento e combate aos fogos devolutos através da penalização fiscal, desincentivando a sua retenção especulativa ou abandono e degradação, este investimento na reabilitação permite também reduzir o preço da habitação e, portanto, aumentar o rendimento disponível das famílias e contrariar o seu crescente endividamento ao sistema financeiro com os gastos de habitação. Além disso, a recuperação dos centros urbanos, onde o nível de degradação é mais evidente, contribui para rejuvenescer as cidades e conferir-lhes maior

atractividade, reduzir os movimentos pendulares de transporte e combater a segmentação social entre centro e periferia.

O Bloco de Esquerda coloca a reabilitação urbana no centro da sua política de habitação, mas também para a recuperação económica e criação de emprego no curto prazo. Propomos, assim, um Programa de Apoio à Reabilitação Urbana (PARU) para prevê a recuperação de 200 mil habitações até 2015, com o recurso a mecanismos de financiamento público de apoio a particulares e Câmaras Municipais nas suas responsabilidades de reabilitação do edificado.

Com este investimento público estaremos a responder à crise com a criação estimada de 60 mil postos de trabalho directos e muitos outros milhares indirectos, assumindo um impacto de reanimação da economia bastante relevante.

O PARU prevê três mecanismos de financiamento público: uma linha de crédito bonificada destinada a particulares, um programa de participação a particulares para pequenas e médias obras de recuperação e um programa de participação a Câmaras Municipais para execução de obras coercivas quando os proprietários não podem ou não querem cumprir o seu dever legal de conservação.

As casas reabilitadas com apoio do PARU integram uma Bolsa de Habitação para Arrendamento, o que irá, a par da inclusão dos fogos desocupados pertencentes ao património municipal ou inscritos voluntariamente pelos seus proprietários, como alternativa à penalização fiscal progressiva em sede de IMI, permitir colocar mais casas disponíveis para arrendamento a preços acessíveis.

A inclusão dos imóveis recuperados na Bolsa, além de ser uma contrapartida social que os proprietários dos imóveis dão por beneficiarem de apoios públicos para cumprirem o seu dever legal de reabilitação, permite ainda a recuperação do investimento público realizado de forma gradual e compatível com a capacidade financeira dos beneficiários. Esta é também a forma de garantir a continuidade do PARU de forma eficiente ao longo dos anos, tanto em termos de equilíbrio do investimento público como da concretização de uma política de habitação e de ordenamento do território responsável.

A criação da Bolsa de Habitação para Arrendamento irá permitir responder às graves carências habitacionais ainda existentes, estimadas em cerca de 200 mil fogos, tendo em

conta as “características do parque habitacional a partir das dimensões que se consideram geralmente como carências ‘quantitativas’ de alojamento, integrando a sobrelotação e as famílias alojadas em situação precária”, de acordo com o estudo de diagnóstico realizado no âmbito do Plano Estratégico de Habitação. Tem também o efeito associado de reduzir o preço das habitações e dar alternativa à aquisição de casa própria, responsável pelo elevado endividamento das famílias ao sistema financeiro, o que numa situação de grave crise económica e social é uma medida de extrema importância.

Dinamizar o mercado de arrendamento permite ainda colocar um travão ao crescimento do endividamento externo do país, o qual era quase nulo em 1996 e correspondia a cerca de 180 milhões de euros em 2009, ou seja, 111,5% do PIB. Quando cerca de 80 milhões do endividamento externo do país estão relacionados com dívidas ao sistema financeiro, a maior parte relativas a créditos para aquisição de casa própria, é absolutamente necessário incentivar o arrendamento para proteger a economia e o rendimento das famílias.

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

Capítulo I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objectivos

1 - São criados o Programa de Apoio à Reabilitação Urbana e a Bolsa de Habitação para Arrendamento para promover a reabilitação e arrendamento a preços acessíveis das habitações desocupadas, com vista a combater a especulação imobiliária, recuperar os centros urbanos, responder às carências habitacionais existentes, reduzir o preço das habitações, os encargos das famílias e o seu endividamento ao sistema financeiro e criar emprego.

2 - O Programa de Apoio à Reabilitação Urbana, adiante designado por PARU, destina-se a apoiar a recuperação de habitações desocupadas que necessitam de obras de manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e arranjo estético, através de mecanismos de financiamento público.

3 - A Bolsa de Habitação para Arrendamento destina-se a incentivar a utilização de habitações desocupadas, dinamizando o mercado de arrendamento, através do agravamento do Imposto Municipal sobre Imóveis sobre os prédios urbanos devolutos e da inclusão das habitações reabilitadas ao abrigo de mecanismos de financiamento público do PARU.

Artigo 2.º

Âmbito

O presente diploma aplica-se aos prédios urbanos ou fracções autónomas destinados a habitação que se encontram desocupados, adiante designados de habitações desocupadas.

Artigo 3.º

Competência

Compete ao Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU) gerir o PARU e a Bolsa de Habitação para Arrendamento, em articulação com as Câmaras Municipais.

Capítulo II

Programa de Apoio à Reabilitação Urbana

Artigo 4.º

Destinatários

1 - O PARU destina-se a apoiar os proprietários de habitações degradadas e desocupadas a cumprir o seu dever legal de conservação e reabilitação dos edifícios ou fracções, conforme estabelece o artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na sua redacção actual, o artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, e demais legislação urbanística aplicável.

2 - O PARU destina-se ainda a apoiar as Câmaras Municipais no exercício de obras coercivas necessárias em habitações degradadas, conforme estabelece o artigo 91.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na sua redacção actual, e o artigo 55.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro.

Artigo 5.º

Modalidades de apoio financeiro

O PARU estabelece três modalidades de apoio financeiro:

- a) Linha de crédito com juros bonificados, destinada a apoiar os proprietários de habitações desocupadas na realização de obras de reabilitação;
- b) Programa de participação, destinado a apoiar os proprietários de habitações desocupadas na realização de obras de reabilitação;
- c) Programa de apoio aos municípios, destinado a apoiar as Câmaras Municipais na execução de obras coercivas necessárias à reabilitação de habitações desocupadas.

Artigo 6.º

Linha de crédito com juros bonificados

1 - O crédito é concedido, pelas instituições de crédito que celebrem protocolo com o IHRU, sob a forma de empréstimo reembolsável com uma taxa de juro bonificada entre 50% a 100%.

2 - O montante individual a atribuir a cada beneficiário, expresso em termos de equivalente subvenção bruto, durante qualquer período de três exercícios financeiros, não pode ultrapassar o limite de € 75 000.

3 - Os empréstimos são concedidos pelo prazo máximo de oito anos, a contar da data da celebração do contrato, e amortizáveis anualmente, permitindo um ano de carência de capital.

4 - As obras devem ser iniciadas no prazo máximo de três meses a contar da data de celebração do contrato ou no prazo de seis meses a contar da data da obtenção do respectivo licenciamento municipal quando necessário, e ser concluídas no prazo máximo de cinco anos a contar da mesma data.

5 - Os empréstimos vencem juros à taxa contratual, calculados, dia a dia, sobre o capital em dívida.

6 - A taxa de juro nominal máxima das operações, e os critérios de análise de risco para efeitos da sua determinação e do escalão da bonificação, são fixados no protocolo celebrado entre o IHRU e as instituições de crédito.

7 - Para efeito do número anterior, a determinação do escalão da bonificação deve ter em conta escalões de rendimento, tendo em vista beneficiar os proprietários com reduzida capacidade económica.

8 - É atribuída prioridade de acesso a esta modalidade de apoio financeiro aos proprietários com manifesta insuficiência económica, nos termos a definir em regulamentação própria.

Artigo 7.º

Programa de comparticipação destinado a apoiar os proprietários de habitações desocupadas

1 - O financiamento é concedido pelo IHRU a cada beneficiário do programa de comparticipação destinado a apoiar os proprietários de habitações desocupadas através da celebração de contrato, conforme estabelece o artigo 9.º, sendo sujeito a reembolso nos termos do artigo 10.º.

2 - O montante máximo de financiamento a conceder pelo IHRU a cada beneficiário corresponde a 50% do custo total das obras de reabilitação, até ao limite de € 35 000 por habitação.

3 - A taxa de comparticipação do custo total das obras pode atingir os 100% no caso de proprietários com manifesta insuficiência económica, nos termos a definir em regulamentação própria.

4 - Quando os pedidos de comparticipação sejam relativos a mais do que uma fracção autónoma ou área habitacional de um prédio, o custo máximo das obras a realizar corresponde ao produto do limite estabelecido no n.º 1 pelo número de habitações a financiar no mesmo prédio.

5 - Ao limite estabelecido no n.º 1 acresce 25% por habitação, quando os pedidos de comparticipação se refiram também a obras nas partes comuns de prédio em regime de propriedade horizontal e o custo das mesmas a cargo do candidato ultrapasse metade do limite máximo de custo das obras estabelecido nos números anteriores.

6 - As obras devem ser iniciadas no prazo máximo de três meses a contar da data de celebração do contrato, conforme estabelece o artigo 9.º, ou no prazo de seis meses a

contar da data da obtenção do respectivo licenciamento municipal, quando este seja necessário, e ser concluídas no prazo máximo de três anos a contar da mesma data.

7 - O valor da comparticipação é fixado tendo em conta o estado de degradação do imóvel, o montante das obras a executar, o uso dos fogos e respectiva situação contratual, assim como a existência de outros subsídios, comparticipações ou bonificações concedidos ao abrigo do PARU ou outros programas de apoio à reabilitação urbana, bem como o nível de rendimento do beneficiário, tendo em vista beneficiar os proprietários com reduzida capacidade económica.

8 - É atribuída prioridade no acesso a esta modalidade de financiamento aos proprietários com manifesta insuficiência económica, nos termos a definir em regulamentação própria.

9 - Os montantes a conceder pelo IHRU ao abrigo desta modalidade de financiamento do PARU são suportados pelo seu orçamento privativo mediante transferência do ministério da tutela das verbas necessárias para o efeito.

Artigo 8.º

Programa de apoio aos municípios

1 - O financiamento é concedido pelo IHRU a cada Câmara Municipal beneficiária do programa de apoio aos municípios através da celebração de contrato, conforme estabelece o artigo 9.º, sendo sujeito a reembolso nos termos do artigo 10.º.

2 - O montante máximo de comparticipação a conceder pelo IHRU às Câmaras Municipais corresponde ao custo total das obras coercivas de reabilitação, até ao limite de € 75 000 por habitação.

3 - Quando os pedidos de comparticipação sejam relativos a mais do que uma fracção autónoma ou área habitacional de um prédio, o custo máximo das obras a realizar corresponde ao produto do limite estabelecido no número anterior pelo número de habitações a financiar no mesmo prédio.

4 - Ao limite estabelecido no n.º 1 acresce 25% por habitação, quando os pedidos de empréstimo se refiram também a obras nas partes comuns de prédio em regime de propriedade horizontal e o custo das mesmas a cargo do candidato ultrapasse metade do limite máximo de custo das obras estabelecido nos números anteriores.

5 - As obras devem ser iniciadas no prazo máximo de seis meses a contar da data de celebração do contrato de cessão e ser concluídas no prazo máximo de cinco anos.

6 - Os montantes a conceder pelo IHRU ao abrigo desta modalidade de financiamento do PARU são suportados pelo seu orçamento privativo mediante transferência do Ministério do Ambiente e Ordenamento do Território das verbas necessárias para o efeito.

Artigo 9.º

Contrato entre o beneficiário e o IHRU

1 - A aprovação do pedido de apoio financeiro nas modalidades estabelecidas nos artigos 7.º e 8.º pressupõe a realização de um contrato entre o beneficiário e o IHRU.

2 - O contrato entre o beneficiário e o IHRU estabelece as condições de financiamento das obras de reabilitação a realizar ao abrigo dos programas previstos nos artigos 7.º e 8.º, bem como as condições de cessão da habitação ao IHRU para que este proceda à sua inclusão na Bolsa de Habitação para Arrendamento e obtenha o reembolso do apoio financeiro público concedido por via do seu arrendamento, nos termos do artigo 10.º.

3 - O contrato entre o beneficiário e o IHRU estabelece ainda os demais direitos e obrigações das partes, bem como as causas de resolução do contrato, que incluirão, entre outras, o pagamento antecipado por parte do beneficiário dos valores a reembolsar.

4 - Cumprido o contrato ou ocorrendo alguma causa que fundamente a sua resolução, as habitações são devolvidas aos respectivos proprietários.

Artigo 10.º

Reembolso

1 - O apoio financeiro público concedido ao abrigo das modalidades estabelecidas nos artigos 7.º e 8.º é reembolsado ao IHRU, através da inclusão e arrendamento das habitações reabilitadas, no âmbito da Bolsa de Habitação para Arrendamento, pelo período necessário ao reembolso, com o limite máximo de 10 anos.

2 - Para efeito do número anterior, é realizada a cessão da habitação ao IHRU, nos termos de contrato celebrado entre o beneficiário e o IHRU, para que este proceda à sua inclusão na Bolsa de Habitação para Arrendamento e obtenha o reembolso do apoio financeiro público concedido por via do seu arrendamento.

3 - Nos casos em que a inclusão das habitações reabilitadas na Bolsa de Habitação para Arrendamento pelo período máximo previsto no n.º 1 não é suficiente para permitir o

total reembolso do apoio financeiro público concedido, o excedente é suportado pelo IHRU.

4 - As disposições contidas no número anterior aplicam-se ainda aos casos em que se verifique que o cumprimento do período previsto no contrato entre o beneficiário e o IHRU não é suficiente para permitir o total reembolso do apoio financeiro público concedido, nomeadamente por ausência de arrendamento efectivo da habitação.

Capítulo III

Bolsa de Habitação para Arrendamento

Artigo 11.º

Constituição

A Bolsa de Habitação para Arrendamento é constituída a partir do registo das:

- a) Habitações reabilitadas ao abrigo do PARU nas modalidades de apoio financeiro estabelecidas nos artigos 7.º e 8.º;
- b) Habitações desocupadas pertencentes ao património municipal, que se encontrem em condições de utilização habitacional em termos de segurança e salubridade, nos termos de deliberação da Assembleia Municipal;
- c) Habitações desocupadas inscritas voluntariamente pelos seus proprietários, em condições de utilização habitacional em termos de segurança e salubridade.

Artigo 12.º

Registo

1 - O registo na Bolsa de Habitação para Arrendamento é da obrigação:

- a) Do IHRU, no caso das habitações reabilitadas ao abrigo do PARU nas modalidades de apoio financeiro estabelecidas nos artigos 7.º e 8.º;
- b) Da Câmara Municipal, no caso das habitações desocupadas pertencentes ao património municipal;
- c) Do proprietário, no caso de inscrição voluntária de habitações desocupadas.

2 - O IHRU mantém uma base de dados permanentemente actualizada das habitações registadas na Bolsa de Habitação para Arrendamento, facilmente acessível ao público e a todos os interessados, nomeadamente nos municípios, juntas de freguesia e através de internet, sendo interdita a aplicação de qualquer taxa ao seu acesso.

3 - Para efeito do número anterior, a base de dados contém indicação das características da habitação, do valor da renda, das condições e locais de entrega dos pedidos de arrendamento, com respeito pela privacidade e protecção de dados dos proprietários nos termos da legislação aplicável.

Artigo 13.º

Alteração ao Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro, agrava o IMI para os prédios urbanos devolutos

1 - As habitações devolutas, nos termos definidos no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de Agosto, e não registadas na Bolsa de Habitação, ficam sujeitas ao agravamento do Imposto Municipal de Imóveis, conforme o disposto no número seguinte.

2 - O artigo 112.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, abreviadamente designado por Código do IMI, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro, passa a ter a seguinte redacção:

«Artigo 112.º

[...]

1 - (...)

2 - (...)

3 - A taxa de imposto é de 2% para os prédios urbanos que se encontram devolutos há mais de um ano e de 3% para os prédios urbanos em ruínas, sendo elevada, anualmente, em um quinto do valor destas taxas, considerando-se devolutos ou em ruínas os prédios como tal definidos em diploma próprio, excepcionando-se os prédios urbanos beneficiários do Programa de Apoio à Reabilitação Urbana ou registados na Bolsa de Habitações para Arrendamento.

4 - (...)

5 - (...)

6 - (...)

7 - (...)

8 - (...)

9 - (...)

10 - (...)

11 - (...)

12 - (...)

13 - (...)

14 - (...)

15 - (...)»

Artigo 14.º

Arrendamento

As habitações registadas na Bolsa de Habitação para Arrendamento destinam-se a ser arrendadas para habitação permanente no regime de renda condicionada, nos termos do Decreto-Lei n.º 329-A/2000, de 22 de Dezembro.

Artigo 15.º

Exclusão

1 - O proprietário ou Câmara Municipal pode solicitar a qualquer momento ao IHRU a exclusão da habitação da Bolsa de Habitação para Arrendamento.

2 - A exclusão da habitação da Bolsa de Habitação para Arrendamento pressupõe o cumprimento das condições contratuais previstas no contrato de arrendamento e, no caso das habitações registadas ao abrigo do PARU, estarem cumpridas as condições contratuais estabelecidas entre o beneficiário e o IHRU, conforme estabelece o artigo 9.º.

Capítulo IV

Disposições finais e transitórias

Artigo 16.º

Dotação orçamental

1 - Cabe ao Estado, através do IHRU, assegurar a gestão e a concessão do apoio financeiro do PARU, bem como assegurar a gestão da Bolsa de Habitação para

Arrendamento, mediante dotação orçamental anual a prever o efeito sob proposta do IHRU.

2 - A dotação orçamental destina-se ao pagamento dos encargos com as modalidades de financiamento público do PARU, bem como ao pagamento da comissão de gestão do IHRU, cujo montante, a ser fixado, em cada ano, por despacho, não pode ser superior a 4% do valor total daquela dotação orçamental.

3 - As verbas inscritas em Orçamento de Estado anualmente são transferidas pelo Ministério do Ambiente e do Ordenamento do Território para o orçamento privativo do IHRU.

4 - Caso não seja aplicada a totalidade da dotação orçamental prevista no ano em causa, o excedente transita para o ano seguinte.

5 - Constituem receita própria do IHRU as verbas resultantes do reembolso do apoio financeiro público concedido ao abrigo do PARU, destinando-se essas verbas à execução do PARU e da Bolsa de Habitação para Arrendamento.

6 - Cabe ao IHRU controlar as aprovações de candidaturas às modalidades de apoio financeiro do PARU previstas no presente diploma em termos do respectivo cabimento orçamental.

Artigo 17.º

Regulamentação

O Governo regulamenta os requisitos dos beneficiários e os critérios de hierarquização das candidaturas ao PARU, bem como as condições e procedimentos relativos à instrução das candidaturas, ouvido o IHRU, bem como as demais disposições, no prazo máximo de 90 dias após a sua publicação.

Artigo 18.º

Disposições finais

Não se aplica o disposto previsto no artigo 108.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na sua redacção actual, no caso da execução de obras coercivas realizadas com apoio financeiro concedido através do programa de participação municipal, com excepção do que diz respeito aos custos administrativos, indemnizações ou sanções pecuniárias que a administração tenha de suportar para o efeito.

Artigo 19.º

Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor com a aprovação do Orçamento de Estado para o ano subsequente ao da sua publicação.

Assembleia da República, 11 de Junho de 2010.

As Deputadas e os Deputados do Bloco de Esquerda,