Bloco de Esquerda

Grupo Parlamentar

PROJECTO DE LEI N.º 621/X/4.ª

REGIME DO ARRENDAMENTO DO PATRIMÓNIO DO ESTADO PARA A HABITAÇÃO SOCIAL

Exposição de motivos

Durante décadas, o quadro legislativo que orientou a relação entre o Estado e os moradores beneficiários de habitação social obedeceu a princípios marcadamente caritativos e autoritários que atingindo o seu expoente máximo durante o regime de Salazar e Caetano, não deixariam todavia de subsistir em posteriores concepções, políticas e práticas da intervenção pública em matéria de alojamento social.

Trata-se, essencialmente, de um défice profundo no pleno entendimento da habitação enquanto direito social, e que se traduz em muitos casos no recurso explícito ou implícito a critérios de acesso condicionados ao cumprimento de determinados padrões morais e de conduta, no quadro de uma noção minimalista de habitação social, segundo a qual "um pobre precisa de pouco para sobreviver".

O Decreto n.º 34 486 de 6 de Abril de 1945 (entretanto revogado pelo Decreto-Lei nº 310/88 de 5 de Setembro) estabeleceu o regime jurídico das casas "destinadas a famílias pobres". Este regime foi complementado pelo n.º 35 106, de 6 de Novembro do mesmo ano. A revogação deste Decreto veio a ser proposta na presente legislatura pelos projectos de lei nº 17/X do Bloco de Esquerda e nº 136/X do PCP, cujo processo legislativo está ainda a decorrer.

Ao longo dos anos 70 e 80 foram sendo publicadas diversas portarias determinando critérios de cálculo das rendas respeitantes ao arrendamento social. É disso exemplo a Portaria nº

288/83 que fixou critérios para o cálculo das rendas, estabelecendo uma renda mínima.

O Regime do Arrendamento Urbano aprovado em 1990 (Decreto-Lei nº 321-B/90 de 15 de Outubro) excluiu expressamente do seu âmbito de aplicação quer os "arrendamentos de prédios do Estado" quer os arrendamentos sujeitos a legislação especial. No arrendamento social as partes não se encontram em pé de igualdade, surgindo o Estado na qualidade de senhorio e conformando a relação jurídica de arrendamento social aos fins públicos e sociais que visa alcançar.

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». Contudo a legislação de 1993 não revogou os regimes anteriores de arrendamento social.

A publicação da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que aprovou o regime de arrendamento urbano, deixou também um vazio no que respeita à determinação de regras a que deve obedecer o arrendamento do património habitacional do Estado bem como os arrendamentos por entidades públicas. De facto, apesar de o artigo 64º da referida Lei n.º 6/2006 determinar um prazo de 180 dias para o governo elaborar as necessárias iniciativas legislativas, tal não aconteceu.

A situação que hoje se vive em matéria de arrendamento social caracteriza-se por uma grande indefinição, quer quanto à diversidade dos regimes reguladores, quer quanto à natureza do vínculo e ainda no que respeita aos direitos e deveres dos arrendatários abrangidos pelo arrendamento social. Este inscreve-se necessariamente no cumprimento das obrigações do Estado apontadas pela Constituição, entre as quais avulta a de garantir a todos o direito a uma habitação digna.

O arrendamento social carece por conseguinte de um quadro normativo autónomo, pela simples razão de que assume o objectivo fundamental de garantir o cabal cumprimento do artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa, segundo o qual: «Todos 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» incumbindo ao Estado adoptar «uma política tendente a estabelecer um sistema de renda compatível com o rendimento familiar», e simultaneamente, dentro do respeito pela autonomia das Autarquias Locais permitir um quadro de intervenção que lhes permita promover programas de alojamento adequados às suas necessidades específicas.

Durante os anos de vigência de leis de carácter assistencialista, na relação estabelecida entre o Estado (através da entidade que, em seu nome, era proprietária do fogo) e os moradores, não era devidamente acautelada a defesa de direitos destes últimos, que viam o direito de ocupação da habitação ser formalizado através de uma licença ou alvará, que podia ser retirada a todo o momento, através de processos de despejo administrativo ou de transferência compulsiva para outra habitação.

Importa por isso clarificar hoje a natureza desta relação que, ao longo dos últimos anos, tem vindo a ser designada pelo recurso a uma terminologia semelhante à do direito privado, o que não deixa de se reflectir no modo difuso, ambíguo e até contraditório com que por vezes se assume o papel social que cabe às entidades titulares dos alojamentos.

O projecto de lei que o Bloco de Esquerda agora submete à aprovação da Assembleia da República procura estabelecer a demarcação clara face a uma política habitacional assistencialista, que se rejeita, e simultaneamente clarificar a natureza do "contrato" a estabelecer entre as entidades tutelares de fogos destinados a habitação social e os moradores, que assumindo a forma de contrato de arrendamento social, garante a consagração de um conjunto mais vasto de obrigações do Estado e um pleno e efectivo reconhecimento dos direitos dos moradores.

Existe uma enorme dispersão quanto à gestão dos alojamentos que constituem o património edificado do Estado destinado a habitação. Muitos destes fogos encontram-se sob administração das Câmaras Municipais, frequentemente realizada por delegação de competências em empresas municipais criadas para o efeito; outros fogos que constituem parte deste património encontram-se actualmente sob a tutela do IHRU; e um outro segmento está entregue à gestão de instituições de natureza diversa, vocacionadas para a solidariedade social. Torna-se portanto urgente, em nome dos princípios que devem enformar as políticas sociais públicas, proceder à uniformização das regras da relação contratual entre a entidade titular do fogo e os arrendatários, seja qual for o estatuto do alojamento em matéria de titularidade e da natureza jurídica da entidade que dispõe dessa titularidade.

O Decreto-Lei n.º 166/93 de 7 de Maio estabeleceu – no quadro da definição dos valores da renda a pagar pelo morador – uma distinção entre renda técnica e renda apoiada. Este princípio, que parecia fazer sentido, na medida em que reconhecia não só a diferença do valor objectivo de cada fogo, mas também a diferença da condição social dos moradores, não conseguiu adequar-se efectivamente à realidade do alojamento social. De facto, com o decorrer do tempo tornou-se cada vez mais nítido o modo como este princípio veio traduzir-se

numa inflexão relativamente à forma como as entidades detentoras da titularidade destes fogos entendem o seu papel, por vezes mais próximo da ideia de que se constituem como "senhorios", e não como entidades em quem o Estado, no seu conjunto, delega a execução da prestação de um serviço social no âmbito da habitação. Com efeito, desde a aprovação do Decreto-Lei n.º 166/93, a maioria das Câmaras Municipais constituiu empresas municipais com a missão de gerir o património habitacional do município e o resultado desse processo de delegação de competências tem sido o de reforçar a componente empresarial e mercantil na forma como as políticas habitacionais locais são hoje conduzidas.

O Bloco de Esquerda considera urgente alterar esta situação, criando um quadro normativo autónomo capaz de uniformizar e recuperar a essência do papel eminentemente social dos institutos do governo central, das câmaras municipais, suas empresas e fundações bem como IPSS que sejam detentoras de imóveis destinados a habitação social, pondo fim à ideia de que a determinação do valor da renda a pagar pelos moradores dos fogos habitacionais do Estado possa depender mais da tipologia do fogo, da sua vetustez, localização ou das condições oferecidas do que da condição socioeconómica dos agregados familiares e da sua dinâmica de transformação.

Em primeiro lugar defende-se que a determinação do valor da renda terá de ser subordinado à condição social do arrendatário, tomando em consideração o "rendimento mensal corrigido *per capita*" do agregado familiar e uma taxa de esforço que deve ser variável e adequada ao nível de rendimentos.

A perspectiva do Bloco de Esquerda é corroborada pelo parecer emitido pelo Provedor de Justiça em 30 de Setembro de 2008 que considera que o actual sistema de cálculo de renda «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 respectiva sobrevivência.» O parecer do Provedor de Justiça adianta 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.»

Em segundo lugar, o Bloco de Esquerda reconhece que a mobilidade social dos moradores e a sua progressão para níveis de rendimentos mais favoráveis não deve constituir obstáculo a que continuem a habitar um fogo vocacionado para habitação social, devendo isso sim ser assegurado um acompanhamento de proximidade que identifique de forma apropriada as flutuações dos rendimentos e adeqúe o valor da renda ao nível de rendimento dos moradores.

Em terceiro lugar propõe-se uma concepção de responsabilidade acrescida para as entidades tutelares dos fogos. Não é aceitável que possa haver indivíduos ou agregados familiares alojados em condições de enorme desconforto ou mesmo de ausência de condições de salubridade. As entidades tutelares destas habitações têm a responsabilidade de melhorar as condições de alojamento, garantir a realização de obras estruturais ao nível de canalizações, sistema eléctrico, isolamento de humidades e ruídos, eficiência energética do edifício, limpeza, salubridade, cuidado dos espaços de uso comum, etc. Este esforço de reabilitação dos fogos deve ser apoiado mediante programas de reabilitação ou de cativação de novos fogos construídos que recolham o correspondente apoio ao nível de protocolos celebrados entre o governo e as autarquias locais. A renda a pagar pelos moradores não se destina, de facto, a suprir as necessidades de receitas para fazer face às despesas decorrentes de remodelações profundas ou de novas construções. Sendo um contributo para despesas de manutenção, a renda social tem sobretudo a função de promover a dignidade e a auto-estima dos moradores.

Em quarto lugar, o Bloco de Esquerda espera reforçar uma componente de combate à discriminação de moradores com base em fundamentos que remontam a preconceitos morais. O direito a uma habitação digna não é nem um prémio nem um castigo, é um instrumento de incentivo à integração social e à recuperação de sentimentos de respeito próprio, que são imprescindíveis para que cidadãos em situação de exclusão social possam recuperar as rédeas da sua própria vida e refazer um projecto de vida pessoal.

Assim, nos termos constitucionais e regimentais aplicáveis, o Grupo Parlamentar do Bloco de Esquerda apresenta o seguinte Projecto de Lei:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º

Objecto

1- A presente lei aprova o regime de arrendamento do património do Estado destinado à habitação social.

2- Ficam sujeitos ao presente regime todos os fogos destinados ao arrendamento para habitação social, que constituam património do Estado, seja qual for o seu estatuto jurídico,

incluindo aqueles cuja administração seja da competência de organismos autónomos, institutos públicos, autarquias locais ou empresas do sector empresarial municipal.

3- Ficam sujeitos ao mesmo regime, os arrendamentos de habitações que tenham sido objecto de cedência do Estado a entidades do direito privado com a finalidade de cumprir a função social de habitação.

4 - As diferentes entidades detentoras de regimes de gestão e propriedade diferenciados são adiante referidas como "entidade locadora".

Artigo 2.º

Princípios orientadores

1 - O ministério que tutela a habitação deve criar e garantir a actualização de um cadastro nacional do património urbano do Estado destinado à habitação social.

2 - As autarquias locais procedem à realização e actualização do respectivo cadastro municipal de património urbano do Estado destinado à habitação social.

3 - Sem prejuízo da autonomia das regiões autónomas e das autarquias locais, a entidade locadora subordina-se aos seguintes princípios orientadores:

a) A entidade locadora assume de forma activa e responsável, todos os encargos relativos à manutenção, conservação, restauro e modernização dos fogos**;**

b) A entidade locadora é ainda responsável pela qualidade dos conjuntos habitacionais do ponto de vista ambiental e sociocultural;

c) No prosseguimento das políticas de habitação social deve ser tido em conta o "direito ao local", entendendo-se como tal o direito de opção dos moradores a permanecer na mesma freguesia de residência na eventualidade de realojamento;

d) A entidade locadora garante a adequação da tipologia de fogos disponíveis à dimensão do agregado familiar;

e) Para efeitos de concessão da habitação dos fogos em arrendamento, devem estabelecer-se critérios claros e publicamente divulgados no que respeita às prioridades de atribuição do direito de arrendamento, tomando em consideração a condição socioeconómica do agregado ou indivíduos candidatos ao arrendamento;

f) Entre os critérios mencionados na alínea e) integra-se a resposta às famílias monoparentais;

g) Todos os arrendatários gozam de igualdade de tratamento e atendimento perante a entidade locadora;

h) As situações particulares da vida pessoal dos arrendatários, quando são do conhecimento

da entidade locadora, estão abrangidas pela reserva de sigilo;

4- As mudanças temporárias na vida dos arrendatários, decorrentes nomeadamente, de emigração, hospitalização ou perda de liberdade por cumprimento de pena, não fazem cessar a relação contratual, ainda que o contrato possa sofrer alterações quanto ao fogo objecto arrendado, nos termos previstos pelo presente diploma.

5- As situações previstas no número anterior devem dar lugar a adaptações que respondam às necessidades dos arrendatários, de forma a evitar que existam fogos sem utilização por longos períodos de tempo e, simultaneamente, que a flutuação na condição de vida do arrendatário não ponha em risco o seu direito à habitação.

6- As situações previstas no n.º 4 que se prolonguem por período superior a 12 meses implicam a suspensão do contrato com salvaguarda dos bens do arrendatário e desde que não haja um agregado familiar em coabitação.

CAPÍTULO II
OBRIGAÇÕES DA ENTIDADE LOCADORA

Artigo 3º

Deveres relativos à qualidade e salubridade

O Estado, através dos seus organismos autónomos ou institutos públicos, bem como as autarquias locais, directamente ou através do seu sector empresarial, e as instituições de solidariedade social que detêm a propriedade ou a gestão de fogos destinados a habitação social, estão vinculados ao cumprimento das seguintes obrigações:

a) Conservação e reabilitação dos edifícios, tanto das partes de uso comum dos arrendatários, como das partes de uso privativo;

b) Garantir condições de segurança, salubridade e conforto das habitações;

c) Assumir despesas de iluminação dos espaços de uso comum.

d) Garantir vistorias anuais para detecção de degradações ou problemas de segurança;

e) Cumprir com os regulamentos em vigor referentes à segurança e manutenção de equipamentos como elevadores, sistema de electricidade e canalização de água e gás.

Artigo 4.º

Licença de habitabilidade

1- Os prédios destinados ao arrendamento social só podem ser objecto de alojamento, quando

a sua aptidão para o fim pretendido esteja atestada por licença de habitabilidade, emitida pelas entidades municipais competentes, após vistoria realizada menos de um ano antes da celebração do contrato.

2- A vistoria destinada à emissão de licença de habitabilidade só tem validade se obtiver pareceres favoráveis das entidades responsáveis na área da distribuição de energia, protecção civil e da saúde pública.

Artigo 5.º

Cadastro

1- O cadastro do património urbano do Estado destinado à habitação social é constituído pela identificação de todos os fogos existentes em cada município, seja qual for o seu estatuto administrativo.

2- O cadastro identifica os níveis de conservação dos fogos e as necessidades de obras de requalificação e de optimização da eficiência dos edifícios.

Artigo 6.º

Iniciativa

1- A iniciativa de elaboração do cadastro do património do Estado destinado à habitação social é da competência do ministério que tutela a habitação social em conjugação com o Ministério das Finanças.

2- As Câmaras Municipais actualizam anualmente o cadastro do património urbano propriedade do município destinado à habitação social.

CAPÍTULO III
ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO SOCIAL

Artigo 7.º

Candidatura

A nenhuma pessoa pode ser recusado o direito ao arrendamento social em razão da sua idade, ascendência, sexo, raça, etnia, língua, nacionalidade, território de origem, religião, orientação sexual, deficiência ou doença, convicções políticas ou ideológicas, instrução ou condição social.

Artigo 8.º

Forma

1- O contrato de arrendamento para habitação social só é válido se for celebrado por escrito.

2- Do contrato de arrendamento social constam obrigatoriamente:

a) A identidade das partes;

b) A identificação e localização do fogo arrendado;

c) A existência da licença de habitabilidade, o seu número, a data e a entidade emitente;

d) O regime e o quantitativo da renda;

e) A duração do contrato;

f) A data da celebração.

3- O contrato de arrendamento para habitação social deve mencionar também, quando o seu objecto o implique:

a) A identificação dos locais de uso privativo do arrendatário, dos de uso comum a que ele tenha acesso e dos anexos que sejam arrendados com o objecto principal do contrato;

b) A natureza do direito do locador;

c) Os elementos necessários para o cálculo do valor da renda;

d) A existência de regulamento municipal de habitação social, quando existir.

4- Deve ser anexado ao contrato e assinado pelas partes, o regulamento a que se refere a alínea d) do número anterior.

Artigo 9.º

Actualização da relação contratual

1- No caso dos arrendatários que detenham apenas um título provisório ou outra forma de documento que comprove a sua legitimidade de ocupação e uso do alojamento que habitam, devem as entidades locadoras, no prazo de 180 dias após a publicação da presente lei, proceder à regularização da situação destes moradores.

2- No caso de não existir licença de habitabilidade válida, pode o prazo referido no número anterior ser prolongado por mais 90 dias.

3- No caso dos moradores abrangidos pelas condições previstas no n.º 6 do artigo 2.º, e na eventualidade de não haver membros do agregado familiar, nos termos definidos pelo artigo 12º, que continuem a habitar o fogo, a relação contratual fica suspensa durante o período previsto para desocupação do fogo.

4 - Findo o período de desocupação mencionado no número anterior, é retomada a relação contratual podendo haver lugar a concessão de novo fogo habitacional, no caso do fogo objecto do contrato se encontrar já arrendado.

Artigo 10.º

Procedimentos

1- Para efeitos de candidatura à habitação social devem os candidatos declarar, com verdade, à entidade locadora a composição do respectivo agregado familiar e os seus rendimentos.

2- A declaração de rendimentos referida no número 1 deve ser actualizada em cada dois anos.

Artigo 11.º

Presunção de rendimentos

1- A presunção por parte da entidade locadora de rendimentos superiores aos declarados só tem lugar quando se comprove ostentação de bens manifestamente incompatíveis com os rendimentos declarados.

2 – A presunção referida no n.º 1 confere à entidade locadora o direito a uma reavaliação do valor da renda.

3- A presunção referida no n.º 1 pode ser ilidida, mediante a apresentação, pelo interessado, de prova em contrário.

4- A não comprovação dos rendimentos declarados obriga à actualização do valor da renda.

Artigo 12.º

Agregado Familiar

1- Nos arrendamentos para habitação social só podem residir no fogo, além do arrendatário, o cônjuge ou a pessoa que com ele vive em união de facto, e todos os que vivam com ele em economia comum.

2 - Consideram-se sempre como vivendo em economia comum com o arrendatário:

a) os seus parentes ou afins na linha recta ou até ao 3.º grau da linha colateral;

b) as pessoas que vivam em comunhão de mesa e de habitação com o arrendatário;

c) as pessoas relativamente às quais, por força da lei ou de negócio jurídico que não respeite directamente à habitação, haja obrigação de convivência ou de alimentos;

Artigo 13.º

Prazo de duração

O contrato de arrendamento para habitação social é celebrado por períodos de cinco anos renovados automaticamente.

Artigo 14.º

Garantia da relação contratual

1- Nos termos dos artigos 2º, n.º 6 e 9º, n.º 3, por solicitação do arrendatário que tenha de desocupar o fogo durante um período de tempo definido, deve a entidade locadora autorizar a suspensão do pagamento das rendas.

Artigo 15.º

Denúncia

O arrendatário pode denunciar o contrato a todo o tempo, mediante comunicação escrita à entidade locadora, com a antecedência mínima de 60 dias relativamente à data em que pretende que se operem os seus efeitos.

Artigo 16.º

Perda do direito à habitação social

1- Perdem o direito ao fogo atribuído, os arrendatários que:

a) Possuam casa própria num raio de 60 quilómetros, que satisfaça as exigências do agregado familiar e que se encontre em condições de ser ocupada;

b) Seja arrendatário de outra habitação no mesmo concelho;

c) Não procedam, sem justificação válida, ao pagamento da renda durante três meses , seguidos ou interpolados, ao longo de cada período de renovação.

2- A entidade locadora fica obrigada a comunicar ao arrendatário, no prazo de 45 dias após a ocorrência dos factos, os motivos que fundamentam a perda do direito.

3- O arrendatário pode contestar, no prazo de 60 dias, os motivos alegados pela entidade locadora para a denúncia do contrato.

Artigo 17.º

Transmissão por morte

A relação contratual não caduca por morte do arrendatário, quando lhe sobreviva o cônjuge, ou pessoa que com ele vivesse em união de facto, ou qualquer outra pessoa que com ele residisse em economia comum há mais de um ano.

Artigo 18.º

Comunicação e transmissão em vida para o cônjuge

1 - Incidindo o arrendamento sobre casa de morada de família, o seu destino é, em caso de divórcio ou de separação judicial de pessoas e bens, decidido por acordo dos cônjuges.

2 - Na falta de acordo, cabe ao tribunal decidir, tendo em conta a necessidade de cada um dos ex-conjuges, os interesses dos filhos e outros factores relevantes.

3 – O acordo homologado pelo juiz ou pelo conservador do registo civil ou a decisão judicial a elas relativa é notificado oficiosamente à entidade locadora.

CAPÍTULO IV

RENDA SOCIAL

Artigo 19.º

Determinação do valor da renda social

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

$$Rs = Te \times Rmcpc \times npaf$$

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

Rmmg = Retribuição mínima mensal garantida

Npaf = Número de pessoas que constituem o agregado familiar

Artigo 20.º

Rendimento mensal corrigido

1- Para efeitos da presente lei, “rendimento mensal corrigido per capita” corresponde ao rendimento líquido mensal, dividido pelo número de membros do agregado familiar, deduzido de uma quantia igual a cinco décimas da retribuição mínima mensal garantida por cada membro do agregado familiar que comprovadamente sofra de incapacidade permanente superior a 60% ou de doença crónica incapacitante até ao limite de máximo de um salário mínimo nacional.

2- Para efeito do cálculo dos rendimentos do agregado são considerados todos os rendimentos mensais dos membros do agregado com idade igual ou superior a dezoito anos.

3- Para efeito do cálculo referido no n.º 1, são considerados 50% dos rendimentos dos membros do agregado familiar que provenham de pensões de reforma, aposentação, velhice, invalidez e sobrevivência sempre que estas não atinjam o valor da Retribuição Mínima Mensal Garantida (RMMG), bem como os rendimentos dos membros do agregado familiar maiores de dezoito anos que se encontrem a frequentar estabelecimento de ensino legalmente reconhecido.

4- São excluídos para efeitos do cálculo referido no n.º 1, todos os rendimentos de carácter não permanente como sejam prémios, subsídios de risco, subsídios de turno ou horas extraordinárias.

Artigo 21.º

Taxa de esforço

1 - A taxa de esforço corresponde à percentagem calculada a partir do rendimento mensal corrigido e não pode exceder em nenhuma circunstância o limite de 10% arredondada até à unidade de euro imediatamente inferior.

2 - Quando o rendimento mensal corrigido per capita do agregado familiar seja igual ou superior a duas vezes a RMMG, o valor da renda é calculado nos termos do Decreto-Lei n.º 329-A/2000 de 22 de Dezembro.

Artigo 22º

Actualização

1- O valor da renda base é sujeito a actualização anual, de acordo com o valor do índice de preços ao consumidor calculado pelo Instituto Nacional de Estatística (INE).

2- A entidade locadora não pode proceder a qualquer actualização do valor da renda base, quando não tenha realizado obras de conservação, manutenção ou reabilitação nos cinco anos anteriores ao ano de actualização.

3- O valor da renda social pode sofrer ajustamentos, para mais ou para menos, em função da alteração do rendimento do agregado familiar.

4- Em qualquer momento pode ser solicitado pelo arrendatário uma revisão do valor da renda, em resultado de alterações na composição do agregado familiar com repercussões no seu rendimento mensal corrigido, bem como em caso de doença prolongada, invalidez ou desemprego de um dos membros do agregado familiar.

5- No caso de alteração da condição social do arrendatário e do seu agregado familiar com carácter permanente, a entidade locadora dispõe de 60 dias para proceder à reapreciação do valor da renda.

6- Qualquer alteração ao valor da renda social deve ser comunicada por escrito ao arrendatário, com antecedência mínima de 30 dias, indicando os elementos determinantes daquela alteração.

Artigo 23.º

Vencimento e pagamento da renda

1- A renda vence-se no primeiro dia útil do mês a que respeita e o respectivo pagamento é efectuado dentro do prazo de oito dias a contar da data de vencimento.

2- O pagamento da renda é efectuado na tesouraria da entidade locadora, nos CTT, por Multibanco ou outro meio idóneo.

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

Artigo 24.º

Suspensão extraordinária

Em situação de alteração súbita e grave do rendimento do agregado familiar por motivo de doença, morte, 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 tempo até 6 meses.

Artigo 25º

Obras de conservação e reparação

1- Sempre que o arrendatário proceda a obras de conservação e reparação do fogo, tem o direito a compensação pelas obras realizadas, desde que tenha obtido previamente correspondente autorização da entidade locadora e que as despesas se encontrem devidamente comprovadas.

2- Para efeitos da compensação referida no n.º 1, pode o arrendatário solicitar a redução do pagamento de rendas.

3- Esta compensação não tem lugar quando as benfeitorias não sejam indispensáveis à conservação do fogo.

CAPÍTULO V
DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 26.º

Inventário extraordinário

1- As Câmaras Municipais ficam obrigadas a proceder a um inventário extraordinário do património habitacional do Estado na área do seu município, no prazo de 90 dias, no caso dos municípios com menos de 100 000 habitantes e de 180 dias, no caso dos municípios com mais de 100 000 habitantes.

2- Deste inventário consta obrigatoriamente a identificação da entidade com poderes de administração sobre cada fogo ou aglomerado de fogos, a descrição do fogo e do seu estado de conservação, a identificação do ocupante do fogo e a respectiva relação contratual com a entidade locadora.

Artigo 27º

Actualização extraordinária

Se da actualização das rendas sociais resultar um aumento de renda, este deve ser faseado em dez anos e não pode exceder o limite de 5% da Retribuição Mínima Mensal Garantida por ano.

Artigo 28.º

Entrada em vigor

A presente Lei entra em vigor com a publicação do Orçamento do Estado subsequente à sua aprovação.

Assembleia da República, 4 de Dezembro de 2008

As Deputadas e os Deputados do Bloco de Esquerda,