

Projecto de Lei n.º 146/X

Altera o Decreto-Lei n.º 162/92, de 5 de Agosto, que determina a instituição de um apoio financeiro destinado a jovens arrendatários, designado por incentivo ao arrendamento por jovens (IAJ)

Preâmbulo

Uma das condições para a emancipação dos Jovens no quadro da sua independência e do início de uma vida activa e produtiva é a capacidade para estabelecer uma residência também ela autónoma.

A maioria dos jovens portugueses encontra dificuldades no que toca a suportar os custos, quer de arrendamento, quer de aquisição de habitação própria, quando procura dar esse passo natural no curso da sua vida.

O Estado não tem assumido a sua responsabilidade na garantia do direito à habitação para jovens. Por um lado, não existe qualquer medida de apoio à aquisição de casa própria por jovens nem à auto-construção; por outro, o conjunto de insuficiências do próprio Incentivo ao Arrendamento por Jovens, a sua desactualização e limitações.

Tendo em conta que a independência habitacional dos jovens é um factor de desenvolvimento do país, além de ser um direito e, muitas vezes uma necessidade, torna-se necessário adequar o apoio do Estado aos Jovens que pretendam de arrendar uma habitação.

O arrendamento é uma forma de colmatar o endividamento prolongado dos jovens, promovendo a recuperação de imóveis existentes ao invés da construção exagerada em meio urbano periférico e do conseqüente abandono de inúmeros imóveis de habitação nos centros das cidades. Além disso, o apoio ao arrendamento constitui uma forma de

garantir o acesso à habitação para muitos jovens que se encontram deslocados por motivos profissionais.

O actual regime de incentivo ao arrendamento por jovens é, ainda, o resultante da aplicação do Decreto-lei n.º 162/92, de 5 de Agosto e o valor máximo do incentivo em termos absolutos continua a ser o estabelecido na Portaria n.º 835/92, de 28 de Agosto. É inegável o facto de que, desde 1992 até aos dias de hoje, o volume do custo médio de arrendamento aumentou significativamente. A actual participação do Estado está, pois, desajustada das condições de vida dos Jovens e dos preços praticados no mercado, não satisfazendo as necessidades e não sendo suficiente para ultrapassar as barreiras económicas que são colocadas aos jovens no processo de arrendamento de habitação. Além da disparidade e diversidade de preços em função da localização do imóvel.

Actualmente não existe forma de garantir, independentemente do rendimento anual bruto do agregado familiar, a contemplação das características do imóvel e da sua localização na atribuição do incentivo ao arrendamento. Efectivamente, não existe uma forma de o fazer que seja aplicável a todos os jovens e a todo o território nacional.

No entanto, para o PCP existem melhores formas de ponderar a diversidade de preços e o rendimento do agregado familiar do que a actualmente aplicada.

O presente Projecto de Lei apresenta como principais objectivos a actualização dos valores máximos do incentivo ao arrendamento por jovens e a melhoria do sistema de fixação do valor desse incentivo:

- O actual incentivo ao arrendamento jovem prevê a atribuição do valor máximo de 250€, podendo este representar até 75% do valor da mensalidade. Este valor não representa hoje a mesma dimensão de participação estatal que representaria em 1992. Acresce a isso o facto de os próprios preços do arrendamento não serem hoje os mesmos dos que seriam praticados em 1992. Dessa forma, o Partido Comunista Português considera que o valor máximo do incentivo deve ser elevado para 500€.

- O actual regime de atribuição do incentivo estipula a dimensão da participação do Estado com base relativa no preço da mensalidade, podendo atingir os 75% do total.

O PCP considera que a participação deve ser estimada com base numa taxa de esforço ideal, que aqui propõe que seja de 20%. Actualmente, a taxa de esforço do jovem ou do seu agregado, após atribuição do incentivo é variável e não pode exceder, em caso algum, os 50%. Esta fórmula provoca grandes assimetrias, quer sejam derivadas da diferenciação de preços no mercado (diferenças entre mercado interior e litoral, rural ou urbano, etc.), quer sejam derivadas da diversidade de rendimentos entre os jovens. Ao fixar uma taxa de esforço ideal, o Estado passa a atribuir o valor do incentivo em função do preço da mensalidade e dos rendimentos dos jovens ou dos seus agregados, ao contrário do que acontece actualmente (baseado só nos rendimentos). Ora, em muitos casos não será possível garantir a taxa de esforço ideal de 20% – nesses casos, aplicar-se-á o valor máximo de 500€ previsto no presente Projecto de Lei, bem como uma taxa de esforço máxima de 50%.

- Por forma a evitar que o Estado possibilite o recurso a este incentivo por parte de cidadãos que queiram fazer dele uma utilização abusiva, nomeadamente através de falsas declarações de rendimentos, e para não favorecer a criação de dificuldades económicas extremas, deve manter-se a aplicação de um tecto à taxa de esforço aceitável após a participação do Estado no arrendamento.

Outras alterações significativas advêm do facto de o presente Projecto de Lei considerar os rendimentos líquidos para o cálculo de todas as taxas de esforço, já que é esse o verdadeiro rendimento disponível para cada jovem; bem como de ser considerado como requisito a apresentação dos recibos de vencimento apenas dos últimos três meses anteriores à candidatura, em vez de ser exigida a apresentação dos rendimentos do último ano, como actualmente; e, por último, de ser considerado que a atribuição do incentivo produz efeitos desde a data de apresentação do requerimento por parte do jovem, quando deferido.

O aperfeiçoamento dos mecanismos do apoio do Estado à Juventude é crucial para a melhoria das condições e qualidade de vida da Juventude. Com todas as dificuldades que são diariamente colocadas aos jovens no desenvolvimento da sua vida, fará todo o sentido que o Estado seja capaz de adaptar medidas que minorem o impacto negativo da inflação dos preços praticados no mercado de arrendamento para habitação junto da Juventude.

Nestes termos os Deputados abaixo assinados do Grupo Parlamentar do PCP apresentam o seguinte Projecto de Lei:

Artigo 1.º

Objecto

O presente diploma procede à alteração do Decreto-Lei nº 162/92, de 5 de Agosto, tendo como objectivos principais a criação de mecanismos que assegurem aos jovens o efectivo acesso ao arrendamento de habitação própria com vista à sua emancipação e enquadramento em condições que garantam a sua qualidade de vida e o direito a uma existência condigna.

Artigo 2.º

Alteração ao Decreto-Lei nº 162/92, de 5 de Agosto

Os artigos 1.º, 2.º, 4.º, 5.º, 6.º, 7.º, 8.º e 9.º do Decreto-Lei nº 162/92, de 5 de Agosto passam a ter a seguinte redacção:

“Artigo 1.º

Âmbito

1 - ...

2 - Podem ser beneficiários do IAJ os jovens arrendatários de imóveis habitacionais destinados a habitação própria permanente cujos contratos tenham sido efectuados ao abrigo do Regime do Arrendamento Urbano, em regime de renda livre ou condicionada.

Artigo 2.º

Acesso

1 - ...

a) Tenham até 30 anos, inclusive, ou, quando se trate de casal, nenhum dos cônjuges ou equiparados tenha mais de 30 anos;

b) (*revogado*)

c) Tenham um rendimento mensal líquido compatível com uma taxa de esforço mínima de 20% e máxima de 50% relativa ao valor de renda efectivamente suportado pelo próprio;

d)...

2 - Para efeitos do disposto na alínea c) do número anterior, entende-se por taxa de esforço a razão entre a renda mensal que o requerente suporta, descontada do subsídio, e o valor do seu rendimento líquido mensal.

Artigo 4.º

Valor do incentivo ao arrendamento

1 - O valor do IAJ é fixado para que o requerente tenha uma taxa de esforço de 20%, calculada nos termos do n.º 2 do artigo 2º do presente diploma.

2 – Nos casos em que a atribuição do montante máximo não garanta o cumprimento da taxa de esforço de 20%, o requerente não poderá ultrapassar a taxa de esforço de 50%, salvo em caso de renovação consecutiva.

3 – Em caso algum o valor do incentivo poderá ultrapassar os valores constantes da tabela I anexa, que fixa os escalões de incentivo ao arrendamento por jovens.

Artigo 5.º

Duração

O IAJ é atribuído pelo Estado, através do Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado (IGAPHE) por um ano sendo renovável por iguais períodos, sucessivos ou não.

Artigo 6.

Atribuição

Os arrendatários devem requerer ao IGAPHE a atribuição do IAJ mediante o preenchimento de impresso próprio, a aprovar por despacho dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da habitação e da juventude, acompanhado dos seguintes documentos:

a) ...

b) Cópia dos recibos de vencimento correspondentes aos três meses anteriores à data de apresentação do requerimento;

c) ...

Artigo 7º

Organização e tramitação do processo

1- ...

2- ...

3- ...

4- ...

5- A decisão quanto à atribuição do incentivo deverá ser proferida num prazo máximo de 60 dias.

Artigo 8.º

Forma de pagamento

1 -...

2 - ...

3 – A decisão de atribuição do incentivo produzirá efeitos, quanto ao seu pagamento, a partir da data de entrada do requerimento em qualquer delegação da entidade referida no artigo 7º.

Artigo 9.º

Comprovação anual das condições de acesso

1 - A renovação anual do IAJ fica dependente de declaração do arrendatário, nos termos a definir em modelo a aprovar por despacho dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da habitação e da juventude, comprovativa de que se mantêm as condições de acesso acompanhada de:

a) ...

b) Cópia dos recibos de vencimento correspondentes aos três meses anteriores à data da declaração de renovação;

c) *anterior alínea b)*

d) *anterior alínea c)*

2 - ...

3 -...

4 – Caso se verifique a alteração das condições iniciais de acesso, o valor do incentivo será recalculado nos termos do artigo 4º do presente diploma.

5 – Exceptuam-se do disposto do número anterior os casos em que, sendo a renovação consecutiva, o requerente ultrapasse a taxa de esforço de 50%, mantendo-se a atribuição do incentivo.

6 – *Anterior n.º 5.*

Artigo 3º

Norma revogatória

É revogada a alínea b) do n.º 1 do artigo 2º, do Decreto-Lei n.º 162/92, de 5 de Agosto.

Artigo 4º

Regime transitório

1 - As alterações introduzidas pela presente lei aplicam-se aos requerimentos apresentados a partir da data da sua entrada em vigor.

2 - Os actuais beneficiários do IAJ devem apresentar novo requerimento, nos termos da presente lei, com a antecedência de um mês em relação ao final do período de concessão do incentivo.

Artigo 5º

Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor com a aprovação do Orçamento de Estado subsequente à sua aprovação.

ANEXO

TABELA I

Escalões de incentivo ao arrendamento por jovens

I	II	III
RML \leq 3,25	RML \leq 3,75	RML \leq 4,25
SMNL	SMNL	SMNL
€ 500	€ 300	€ 100

RML – rendimento mensal líquido

SMNL – salário mínimo nacional líquido

Assembleia da República, 26 de Julho de 2005

Os Deputados,