



REGIME DE RENDA APOIADA

Primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 maio.

Exposição dos Motivos

Determina o artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa que *“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”*.

Incumbe ao Estado, segundo a Constituição da República Portuguesa, 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 as camadas populacionais mais carenciadas, o acesso ao arrendamento social é um importante garante do direito à habitação. 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 sector privado que oferece três de cada quatro habitações acessíveis em regime de arrendamento, enquanto a oferta pública é metade da oferta pública europeia”*.

O Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de maio, procurou reformular e uniformizar os regimes de renda a que estava, até então, sujeito o parque habitacional afeto ao arrendamento social, sujeitando-o ao regime único de renda apoiada.

Apresenta o referido Decreto-Lei aspetos positivos: o de procurar uniformizar uma panóplia de regimes de arrendamento que, pela sua diversidade, traduziam situações de desigualdade; o de definir o chamado preço técnico, impedindo o crescimento da renda para valores especulativos; o de avançar com a definição de critérios sociais que, a partir da determinação de uma taxa de esforço, permitem o cálculo da renda que o arrendatário pode efetivamente suportar.

Pesem embora estes aspetos positivos, a aplicação do referido diploma revelou a necessidade de melhorar os critérios sociais de cálculo da renda



que, tal como estão, conduzem, sobretudo para famílias de mais baixos rendimentos, a um esforço desumano.

O regime de renda apoiada tem vindo a ser aplicado progressivamente em alguns bairros, um pouco por todo o país.

A aplicação deste regime aos moradores das habitações sociais, destinadas a famílias de baixos rendimentos, levou a aumentos brutais das rendas. Valores de renda que anteriormente se cifravam nos €30 ou €40, aumentaram para €200, €300 e mesmo €400, incomportáveis para a esmagadora maioria das famílias, face aos seus rendimentos.

Como bem expressa o parecer emitido pelo Provedor de Justiça a 30 de Setembro de 2008, dirigido ao então Secretário de Estado do Ordenamento do Território e das Cidades e que recomendava ao Governo a alteração do regime da renda apoiada, o sistema de cálculo de renda apoiada, ao não considerar a dimensão do agregado familiar, *“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 respetiva sobrevivência”*. Refere 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 (...) tudo através de algoritmo que se considere adequado e proporcionado”*.

Nos últimos anos verificou-se um crescente aumento da luta dos moradores atingidos com a aplicação do regime de renda apoiada. Reivindicam a alteração da atual legislação, através da introdução de critérios justos, que atenda às preocupações de natureza social e exigem a realização das obras de conservação nas habitações que são da responsabilidade das entidades locadoras.

Os problemas relacionados com a aplicação do regime de renda apoiada e a necessidade da sua alteração são uma matéria que tem suscitado, nos últimos anos, inúmeras iniciativas legislativas sem que, até à data, a Assembleia da República tenha conseguido consensualizar uma verdadeira reforma deste regime.

É no sentido de obviar às claras situações de injustiça que resultam, quer da aplicação do Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de maio, tal como ele está, quer da sua aplicação integral diferenciada, em municípios diversos, que se propõe a presente alteração tendo em conta que nada foi alterado desde então.

Trata-se de uma matéria que vem sendo alvo de preocupações e que reclama, necessariamente, um tratamento mais vasto do que uma mera revisão pontual do Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de maio.



Assim, a *FAMALIS – Federação das Associações de Moradores da Área Metropolitana de Lisboa* apresenta esta iniciativa com vista a impedir que rendimentos ocasionais concorram para onerar o valor da renda, que os rendimentos que concorrem para onerar o valor da renda sejam os rendimentos líquidos e não os ilíquidos, como até agora tem vindo a suceder e instituir critérios de maior justiça social designadamente por famílias de rendimentos mais baixos e para os idosos, obviando, assim, a situações em que o valor calculado de renda apoiada atinja valores insustentáveis para muitos agregados familiares.

Em concreto com estas propostas de alteração ao Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de maio, visa-se:

- Estabelecer para o cálculo da taxa de esforço para pagamento da renda apoiada o valor líquido dos rendimentos auferidos e não o valor ilíquido como agora dispõe;
- Considerar para efeitos de cálculo dos rendimentos do agregado familiar, com vista à aplicação da taxa de esforço, apenas os rendimentos do agregado familiar com idade igual ou superior a 25 anos;
- Retirar do cálculo do rendimento todos os prémios e subsídios de carácter não permanentes, tais como horas extraordinárias, subsídio de turno, entre outros;
- Considerar para efeitos de cálculo do rendimento do agregado familiar apenas um valor parcial das pensões de reforma, aposentação, velhice, invalidez e sobrevivência, sempre que estes não atinjam o valor correspondente a duas retribuições mínimas mensais garantidas;
- Limitar o esforço com o valor da renda a pagar a 15% do rendimento líquido do agregado familiar sempre que este não exceda o valor correspondente a duas retribuições mínimas mensais garantidas;
- Instituir a obrigatoriedade das entidades locadoras garantirem que as habitações apresentam condições de segurança, salubridade e conforto;
- Introduzir a obrigatoriedade das entidades locadoras à realização de obras de conservação, reabilitação e beneficiação dos edifícios e frações, no mínimo a cada oito anos;
- Impossibilitar o aumento da renda caso a entidade locadora não tenha realizado as obras de conservação, manutenção ou reabilitação nos oito anos anteriores ao da atualização;



- Instituir a possibilidade do pagamento faseado nos casos em que se verificar um aumento significativo da renda.

Artigo 1.º

A presente lei procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de maio, alterando o regime de renda apoiada para uma maior justiça social.

Artigo 2.º

Os artigos 1.º, 3.º, 4.º, 5.º, 6.º, 7.º, 8.º, 10.º e 11.º do Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de maio, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 1.º

1 - (...).

2 - Ficam sujeitos ao presente regime as habitações destinadas ao arrendamento público que constituam património do Estado, das Regiões Autónomas e autarquias, seja qual for o seu estatuto jurídico, incluindo aquelas cuja administração ou gestão é da competência de organismos autónomos, institutos públicos, empresas públicas ou municipais ou de capital maioritariamente público ou municipal, instituições particulares de solidariedade social, fundações de capitais maioritariamente públicos ou pessoas coletivas de utilidade pública administrativa, para contratos celebrados após a entrada em vigor do presente diploma.

3 - Fica também sujeito ao regime de renda apoiada o património habitacional de arrendamento público que tenha sido objeto de transferência do Estado, das Regiões Autónomas e autarquias para instituições privadas de utilidade pública, independentemente da forma jurídica que estas possam ter revestido, para contratos celebrados após a entrada em vigor do presente diploma.

4 - As entidades referidas nos números anteriores são adiante designadas por entidades locadoras.

Artigo 2.º

1 - (...).

2 - (...).

Artigo 3.º

1 - Para efeitos do presente diploma considera-se:



a) Por «Agregado familiar», entende-se:

1 – Para além do arrendatário, integram o respetivo agregado familiar as seguintes pessoas que com ele vivam em economia comum, sem prejuízo do disposto nos números seguintes:

- a) Cônjuge ou pessoa em união de fato há mais de dois anos;
- b) Parentes e afins maiores, em linha reta e em linha colateral, até ao 3.º grau;
- c) Parentes e afins menores em linha reta e em linha colateral;
- d) Adotantes, tutores e pessoas a quem o arrendatário esteja confiado por decisão judicial ou administrativa de entidades ou serviços legalmente competentes para o efeito;
- e) Adotados e tutelados pelo arrendatário ou qualquer dos elementos do agregado familiar e crianças e jovens confiados por decisão judicial ou administrativa de entidades ou serviços legalmente competentes para o efeito ao arrendatário ou a qualquer dos elementos do agregado familiar.

2 – Consideram-se em economia comum as pessoas que vivam em comunhão de mesa e habitação e tenham estabelecido entre si uma vivência comum de entreatajuda e partilha de recursos, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

3 – A condição de vivência em comunhão de mesa e habitação pode ser dispensada por ausência temporária de um ou mais elementos do agregado familiar, por razões laborais, escolares, formação profissional ou por motivos de saúde.

4 – Considera-se equiparada a afinidade, para efeitos do disposto no presente decreto-lei, a relação familiar resultante de situação de união de fato há mais de dois anos.

5 – A situação pessoal e familiar dos membros do agregado familiar relevante para efeitos do disposto no presente decreto-lei é aquela que se verificar à data em que deva ser efetuada a declaração da respetiva composição.



6 – As pessoas referidas no número anterior não podem, simultaneamente, fazer parte de agregados familiares distintos.

7 – Não são considerados como elementos do agregado familiar as pessoas que se encontrem em qualquer das seguintes situações:

- i. Quando exista vínculo contratual entre as pessoas, designadamente sublocação e hospedagem que implique residência ou habitação comum;
 - ii. Quando exista obrigação de convivência por prestação de atividade laboral para com alguma das pessoas do agregado familiar;
 - iii. Sempre que a economia comum esteja relacionada com a prossecução de finalidades transitórias;
 - iv. Quando exista coação física ou psicológica ou outra conduta atentatória da autodeterminação individual relativamente a alguma das pessoas inseridas no agregado familiar.
- b) «Dependente», elemento do agregado familiar com menos de 25 anos que não tenha rendimentos e que, mesmo sendo maior, possua, comprovadamente, qualquer forma de incapacidade permanente igual ou superior a 60% ou seja considerado inapto para o trabalho ou para angariar meios de subsistência;
- c) «Rendimento Mensal Líquido», o quantitativo que resulta da divisão por 14 dos rendimentos anuais líquidos auferidos por todos os elementos do agregado familiar à data da determinação do valor da renda;
- d) «Rendimento Mensal Corrigido», rendimento líquido mensal deduzido de uma quantia igual a três décimos da retribuição mínima mensal garantida por cada dependente, sendo a dedução acrescida de cinco décimos por cada elemento do agregado familiar que, comprovadamente, possua qualquer forma de incapacidade permanente igual ou superior a 60%;
- e) «Rendimento Mínimo Mensal Garantido», é o fixado por lei.

2 – Para efeitos do disposto na alínea c) do número anterior consideram-se rendimentos:

- a) «O valor mensal de todos os ordenados, salários e outras remunerações, incluindo os subsídios de natal e de férias, mas



excluindo os restantes subsídios e prémios, tais como os referentes a horários por turnos e horas extraordinárias;

- b) O valor mensal de subsídios de desemprego e rendimento social de inserção;
- c) O valor de quaisquer pensões, nomeadamente de reforma, aposentação, velhice, invalidez e sobrevivência;
- d) Os valores provenientes de outras fontes de rendimento, com exceção do abono de família, das prestações complementares e das bolsas de estudo e de formação.

3 – Para efeitos do disposto na alínea a) do número anterior só são considerados os rendimentos dos elementos do agregado familiar com idade igual ou superior a 25 anos, exceto o exposto no número seguinte.

4 – Para efeito do número anterior, apenas são considerados 50% dos rendimentos líquidos que:

- a) Provenham de prestações compensatórias da perda ou inexistência de rendimentos garantidos pelo sistema previdencial ou pelo subsistema de solidariedade da segurança social, ou garantidas por outros sistemas de proteção social obrigatória, desde que estas não atinjam o valor da retribuição mínima mensal garantida;
- b) Se refiram a membros do agregado familiar que se encontrem a frequentar estabelecimento de ensino legalmente reconhecido.

5 – Para efeitos do disposto na alínea c) do n.º 2, os valores das pensões de reforma, aposentação, velhice, invalidez e sobrevivência considerados são:

- a) A totalidade do valor sempre que este iguale ou exceda o valor correspondente a duas retribuições mínimas mensais garantidas;
- b) 75% do valor sempre que este se situe entre os valores correspondentes a uma retribuição mínima mensal garantida e a duas retribuições mínimas mensais garantidas;
- c) 50% do valor sempre que este iguale ou seja inferior ao valor correspondente a uma retribuição mínima mensal garantida.



Artigo 4.º

1 – O preço técnico a que se refere o artigo 2.º é calculado nos mesmos termos em que o é a renda condicionada, sendo o seu valor arredondado para o valor em euros imediatamente inferior.

2 – Para efeitos do disposto no número anterior, o valor da habitação será o que tiver sido considerado para cálculo do montante do respetivo financiamento.

3 – Quando não for possível determinar o valor da habitação nos termos do número anterior ou quando esse valor for manifestamente inadequado, é considerado o seu valor atualizado, estabelecido nos termos do regime de renda condicionada, tendo em conta o respetivo nível de conforto, estado de conservação, coeficiente de vetustez e área útil e o preço da habitação por metro quadrado.

Artigo 5.º

1 – (...).

2 – O valor da renda é determinado pela aplicação da taxa de esforço (T) ao rendimento mensal líquido corrigido do agregado familiar, sendo a taxa de esforço (T) o valor, arredondado às milésimas, que resulta da aplicação da seguinte fórmula:

$$T = \frac{0,08 R_c}{RMMG}$$

em que:

R_c = Rendimento mensal corrigido do agregado familiar;

$RMMG$ = Retribuição Mínima Mensal Garantida

3 - O valor da renda é arredondado para o valor em euros imediatamente inferior com as seguintes condições:

- a) Não pode exceder o valor do preço técnico nem ser inferior a 1% da retribuição mínima mensal garantida;
- b) Não pode ser superior a 15% do rendimento mensal líquido do agregado familiar, sempre que este não exceda o valor correspondente a duas retribuições mínimas mensais garantidas.

Artigo 6.º

1 – (...).



2 – A entidade locadora considera que o agregado familiar auferir rendimentos superiores aos declarados quando se comprove que o agregado familiar ostenta ou é possuidor de bens manifestamente incompatíveis com os rendimentos declarados ou se comprove que os seus membros exercem atividade profissional que produz rendimentos superiores aos declarados.

3 – (...).

4 – No ato da presunção deve a entidade locadora estabelecer o montante do rendimento mensal líquido do agregado familiar que considera relevante para a fixação da renda e notificar o arrendatário no prazo de 15 dias.

5 – (...).

6 – (...).

7 – Para efeitos de verificação da condição de recursos do agregado familiar, a entidade locadora deve ter em conta o estabelecido no Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de Junho.

Artigo 7.º

1 – A renda vence-se no 1.º dia útil do mês a que respeita e o pagamento é efetuado até oito dias a contar da data de vencimento.

2 – O pagamento da renda é efetuado no local e pelo modo fixado pela entidade locadora, ou na tesouraria da entidade locadora, nos CTT, por multibanco, por débito direto ou através de outro meio idóneo.

3 – (...).

Artigo 8.º

1 – (...).

2 – O montante da renda atualiza-se, também anual e automaticamente, em função da variação do rendimento mensal líquido corrigido do agregado familiar, salvo o disposto nos ns.º 3 e 4.

3 – A renda pode ainda ser reajustada, a todo o tempo, por solicitação do arrendatário ou por iniciativa da entidade locadora, sempre que se verifique alteração do rendimento mensal líquido corrigido do agregado familiar, resultante nomeadamente da alteração da composição do agregado familiar ou de doença prolongada, invalidez ou desemprego de um dos seus membros, dispondo a entidade locadora de 60 dias para proceder à reapreciação do valor da renda.



4 – Quando, por opção da entidade locadora, o arrendatário apenas declare bienal ou trienalmente os rendimentos do seu agregado familiar, a atualização da renda é feita com base na variação percentual para esse ano da retribuição mínima mensal garantida.

5 – (...).

6 – A entidade locadora deve, com a antecedência mínima de 30 dias, comunicar por escrito ao arrendatário qualquer alteração aos valores do preço técnico ou da respetiva renda, indicando os elementos determinantes daquela alteração.

7 – Para efeitos dos números anteriores, não há lugar à atualização da renda caso a entidade locadora não tenha realizado obras de conservação, manutenção ou reabilitação nos oito anos anteriores ao da atualização.

Artigo 9.º

1 – (...).

2 – (...).

3 – (...).

Artigo 10.º

1 – (...).

2 – Nos casos de subocupação da habitação arrendada, a entidade locadora pode determinar a transferência do arrendatário e do respetivo agregado familiar para habitação, dentro da mesma localidade, com tipologia adequada, bom nível de conservação e equipamentos sociais ajustados às necessidades do agregado, desde que se prove a necessidade da entidade locadora realizar novos contratos de arrendamento público.

3 – (...).

4 – O disposto no n.º 2 não se aplica aos agregados que habitem os fogos há pelo menos vinte anos, aos que possuam elementos com idade igual ou superior a 65 anos ou que sofram de invalidez permanente igual ou superior a 60%, ou sempre que se comprove, mediante declaração emitida pela segurança social, que as relações de vizinhança são essenciais como rede de apoio e integração social do agregado familiar.

5 – Nos casos de sobreocupação da habitação arrendada, a entidade locadora determina, assim que possível, a transferência do arrendatário e do respetivo agregado familiar, após audiência prévia e acordo deste, para habitação, dentro da mesma localidade, com tipologia adequada, com nível



de conservação e equipamentos sociais ajustados às necessidades do agregado familiar.

6 – As condições que regulam a declaração referida no n.º 4 são definidas por despacho do ministro responsável pela área da segurança social.

Artigo 11.º

1 – O regime de renda apoiada estabelecido nos artigos anteriores pode ser aplicado pelas entidades referidas no artigo 1.º às habitações, adquiridas ou promovidas pelas mesmas e destinadas a arrendamento para fins habitacionais, à data de entrada em vigor do presente diploma.

2 – No ato de adoção do regime de renda apoiada deve a entidade locadora definir:

- a) As habitações e a data a partir da qual este regime passa a ser aplicado;
- b) Os critérios utilizados para a determinação do valor da habitação, nos termos do artigo 4.º;
- c) O mecanismo utilizado para a atualização das rendas nos termos do artigo 8.º.

3 – (...).

4 – A adoção do regime de renda apoiada estabelecido pelo presente diploma deve ser publicitada pela entidade locadora, no mínimo por três dias, através de anúncios a publicar em jornais locais de maior tiragem e, pelo menos, num jornal de grande tiragem de nível nacional, nos sítios de internet do ministério com a tutela da habitação e das respetivas câmaras municipais, bem como através da sua afixação à porta dos edifícios a que diz respeito.

5 – (...).

6 – Nas habitações sujeitas a outros regimes de arrendamento em que a adoção do regime de renda apoiada resultar no aumento do valor da renda, a renda apoiada deve ser aplicada de forma faseada e progressiva ao longo de cinco anos, não podendo exceder, em cada ano, o limite de 15% do rendimento mensal líquido corrigido do agregado familiar, sempre que este não exceda o valor correspondente a duas retribuições mínimas mensais garantidas.

7 – A adoção do regime de renda estabelecido pelo presente diploma obriga a entidade locadora a garantir que a habitação apresenta condições



de segurança, salubridade e conforto, que cumpre os regulamentos em vigor referentes à segurança e manutenção de equipamentos, tais como elevadores, sistema de eletricidade e canalizações de água e gás, e que a mesma, e os espaços comuns dos arrendatários, não apresentam sinais de degradação.

8 – De forma a cumprir o disposto no número anterior, a entidade locadora deverá proceder, se possível antes da adoção do regime de renda apoiada e sempre no prazo máximo de dois meses após a sua adoção, às obras de reparação necessárias.

9 – Para efeitos do cumprimento do estabelecido no n.º 7, a entidade locadora deverá mandar avaliar e certificar as respetivas habitações por entidade externa de reconhecida capacidade e conhecimentos técnicos na área da engenharia civil, eletrotecnia e mecânica.»

Artigo 3.º

Aditamento ao Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de maio

São aditados ao Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de maio, os artigos 1.º-A, 1.º-B, 3.º-A, 8.º-A, 10.º-A e 11.º-A, com a seguinte redação:

«Artigo 1A.º

As entidades locadoras referidas no artigo 1.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 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 ou fazer 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, bom 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, por entidade externa de acordo com o referido no n.º 9 do artigo 11.º;
- h) Promover a qualidade dos conjuntos habitacionais do ponto de vista ambiental, social e cultural.

Artigo 1B.º

1 – O arrendatário tem direito a compensação pelas obras de reparação e beneficiação realizadas por sua iniciativa, nomeadamente através do valor da renda, nas seguintes situações:

- a) Desde que tenha obtido previamente autorização da entidade locadora para a realização das obras e tenha sido acordado o reembolso ao arrendatário;
- b) Sempre que as obras em causa se devam a incumprimento da entidade locadora em relação às obras de conservação ordinárias obrigatórias a cada oito anos e as mesmas se revelem indispensáveis à conservação do fogo, conforme atestado por comissão arbitral municipal, arquiteto ou engenheiro inscrito na respetiva ordem profissional;
- c) Em situação de reparações ou outras despesas urgentes, nos termos do artigo 1036.º do Código Civil.

2 – O arrendatário deve informar previamente a entidade locadora da execução das obras, devendo essa comunicação mencionar expressamente que o arrendatário pretende exercer o direito à compensação previsto no número anterior.

3 – O arrendatário deve apresentar à entidade locadora os comprovativos das quantias despendidas nas obras em causa.



Artigo 3A.º

1 – Consideram-se bolsas de estudo todos os apoios públicos ou privados de natureza pecuniária, cujo objetivo seja combater o abandono escolar, melhorar a qualificação dos jovens em idade escolar e compensar os encargos acrescidos com a frequência escolar.

2 – Consideram-se bolsas de formação todos os apoios públicos resultantes da frequência de ações de formação profissional, com exceção dos subsídios de alimentação, de transporte e de alojamento.

Artigo 8A.º

Sempre que se verifique um aumento significativo da renda em vigor, o pagamento da mesma pode ser efetuado de forma faseada.

Artigo 10A.º

1 – A atribuição de habitações em regime de renda apoiada é feita através de candidatura, ou por decisão da câmara municipal ou dos serviços da segurança social em situações de realojamento ou carência grave de habitação.

2 – O IHRU estabelece e publica os critérios de acesso à habitação em regime de renda apoiada e as prioridades da sua atribuição, tomando em consideração a condição socioeconómica dos potenciais candidatos e seus agregados familiares, bem como as condições e locais de entrega das candidaturas.

3 – No caso de habitação municipal e de habitação das Regiões Autónomas, é da competência das autarquias e Regiões Autónomas, respetivamente, a elaboração dos regulamentos de atribuição de habitação, de acordo com os critérios previstos no número anterior.

Artigo 11A.º

1 – O direito à habitação em regime de renda apoiada não cessa por morte do arrendatário, sendo-lhe aplicável o disposto no artigo 1106.º do Código Civil.

2 – Em caso de divórcio ou separação judicial de pessoas e bens, o destino da habitação em regime de renda apoiada é decidido por acordo entre cônjuges, desde que homologado por juiz ou conservador do registo civil, ou, na ausência de acordo, por recurso aos meios alternativos de resolução de conflitos, nomeadamente à mediação de conflitos.

3 – O não uso da habitação pelo arrendatário é lícito até dois anos, não fazendo cessar o direito à habitação em regime de renda apoiada:



- a) Em caso de força maior ou de doença regressiva e incapacitante de permanência na habitação, salvo se existir prova clínica de que a doença do arrendatário é irreversível;
- b) Emigração do arrendatário;
- c) Se a ausência for devida ao cumprimento de deveres militares ou profissionais do próprio, do cônjuge ou de quem viva com o arrendatário em união de fato;
- d) Por detenção em estabelecimento prisional.

4 – Quando as situações previstas no número anterior se prolonguem por períodos superiores a 24 meses, e desde que não haja um agregado familiar em coabitação, a entidade locadora suspende o contrato de arrendamento e respetivo pagamento de rendas durante o período previsto de desocupação da habitação, com salvaguarda dos bens do arrendatário, disponibilizando essa habitação para novo arrendamento.

5 – Findo o período de desocupação mencionado no número anterior, é retomada a relação contratual com o arrendatário em causa, podendo haver lugar a atribuição de novo fogo habitacional no caso da habitação objeto do contrato se encontrar já arrendado.»

Artigo 4.º

O presente diploma entre em vigor 30 dias após a sua publicação em Diário da República.