

## **Propostas de alteração na especialidade à Lei nº 81/2014, de 19 de dezembro**

Nos termos legais e regimentais, os Deputados do Grupo Parlamentar do Partido Socialista vêm apresentar as seguintes propostas de alteração à **lei nº 81/2014**, de 19 de dezembro, que estabelece o regime de renda condicionada dos contratos de arrendamento para fim habitacional, no âmbito da apreciação na especialidade, em sede da 11ª Comissão, dos projectos de lei nº **109/XIII** (PCP), que altera o regime de Renda Apoiada, garantindo um valor de renda mais justo e acessível, e nº **122/XIII** (BE), que altera o regime de arrendamento apoiado para uma maior justiça social.

### Artigo 2.º

#### **Âmbito**

1 — (...)

2 — (...)

3 — (...)

4. No quadro da autonomia das Regiões Autónomas e das autarquias locais, podem estas aprovar regulamentações próprias visando adaptar a presente Lei às realidades física e social existentes nos bairros e habitações de que são proprietárias.

5. O disposto no número anterior não poderá conduzir à definição de normas regulamentares menos favoráveis para os arrendatários, quer quanto ao cálculo do valor de rendas quer quanto às garantias de manutenção do contrato de arrendamento.

### Artigo 3.º

#### **Definições**

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

a) (...) «Agregado familiar», o conjunto de pessoas que residem em economia comum na habitação arrendada, constituído pelo arrendatário e pelas pessoas referidas nas alíneas a), b), c), d) e e) do n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, bem como por quem tenha sido autorizado pelo senhorio a permanecer na habitação;

b) (...)

c) (...)

d) (...)

e) (...)

f) “Rendimento mensal bruto” (RMB), o duodécimo do total dos rendimentos anuais ilíquidos auferidos por todos os elementos do agregado familiar, **constantes das últimas demonstrações de liquidação do IRS apresentadas ou, em caso de isenção de IRS**, o duodécimo do total dos rendimentos anuais ilíquidos auferidos por todos os elementos do agregado familiar, considerados nos termos do artigo 3.º do Decreto -Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, alterado pela Lei n.º 15/2011, de 3 de maio, e pelos Decretos -Leis n.os 113/2011, de 29 de novembro, e 133/2012, de 27 de junho. Caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, a proporção correspondente ao número de meses a considerar;

**nova alínea) “Rendimento mensal líquido” (RML) - o duodécimo do total dos rendimentos anuais líquidos auferidos por todos os elementos do agregado. O rendimento anual líquido obtém-se**

**deduzindo do total ilíquido, constante da última demonstração de liquidação do IRS apresentada, o valor da colecta líquida. Não havendo lugar a IRS, o rendimento mensal líquido é igual ao rendimento mensal bruto.**

g) «Rendimento mensal corrigido» (RMC), o rendimento mensal **líquido** deduzido da quantia correspondente à aplicação ao indexante dos apoios sociais de cada um dos seguintes fatores:

i) 0,1 pelo primeiro dependente;

ii) 0,15 pelo segundo dependente;

iii) 0,20 por cada um dos dependentes seguintes;

iv) 0,1 por cada deficiente, que acresce ao anterior se também couber na definição de dependente;

v) **0,1** por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;

vi) Uma percentagem resultante do fator de capitação;

**vii) 0,2 em caso de família monoparental.**

#### Artigo 6.º

##### **Impedimentos**

1 — Está impedido de tomar ou manter o arrendamento de uma habitação em regime de arrendamento apoiado quem se encontre numa das seguintes situações:

a) Seja proprietário, usufrutuário, arrendatário ou detentor a outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação **localizado no mesmo concelho ou em concelho limítrofe ou na mesma área metropolitana, desde que o imóvel seja adequado a satisfazer o fim habitacional do agregado e não constitua residência permanente de terceiros com direitos legais ou contratuais sobre o mesmo;**

b) Esteja a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais **ou seja titular, ou cônjuge, ou unido de facto com o titular de uma habitação pública já atribuída, sem prejuízo do disposto no nº 2 do artigo 14.º.**

c) (...)

d) (...) Esteja abrangido por uma das situações previstas no n.º 1 do artigo 29.º

2 — (...)

3 — (...)

4 — (...)

5 — O impedimento relativo a um dos membros do agregado familiar **pode ser** extensível a todos os seus membros, **mediante análise concreta das respectivas carências habitacionais pelo senhorio.**

#### Artigo 12.º

##### **Publicitação da oferta das habitações**

1 — (...)

2 — (...)

3 — (...)

4 — (...)

## Artigo 16.º

(...)

**(Revogado)**

## Artigo 16º A

### **Transferência de habitação**

1. Na prossecução do interesse público, o locador pode promover a transferência do agregado familiar para outra habitação em caso de emergência, nomeadamente inundações, incêndios ou catástrofes naturais, ocorridas ou iminentes, bem como de necessidades de realojamento resultantes de operações de requalificação urbanística devidamente aprovadas, de razões de saúde pública ou da existência de risco de ruína.
2. O locador público pode ainda promover a transferência do agregado por razões de desadequação da tipologia, mau estado de conservação do locado ou necessidades de gestão.
3. A transferência do agregado para outra habitação a pedido do locatário pode ser concedida, com base em:
  - a) motivos de saúde ou mobilidade reduzida, incompatíveis com as condições da habitação;
  - b) situação socio-familiar de extrema gravidade, caso em que o pedido de transferência pode ser efectuado por qualquer interessado, desde que exclusivamente para protecção e salvaguarda da vítima;
  - c) desadequação da tipologia atribuída face à evolução do agregado ou degradação da habitação por responsabilidade não imputável ao locatário.
4. Os procedimentos desenvolvidos para a transferência de habitação obedecem ao Código do Procedimento Administrativo.
5. Se a transferência for feita com carácter provisório e implicar regresso à habitação de origem, não há lugar a novo contrato de arrendamento.

## Artigo 17.º

### **Regime do contrato**

1. O contrato de arrendamento apoiado rege-se pelo disposto na presente lei, **pelos regulamentos previstos na presente lei e pelas demais disposições legais aplicáveis em matéria de locação.**

2 — (...)

3 — (...)

## Artigo 19.º

### **Duração e renovação do contrato**

1 — (...)

2 — (...)

3 — (...)

4 — **(Revogado)**

5 — **(Revogado)**

## Artigo 20.º

### **Vencimento e pagamento da renda**

1 — (...)

2 — (...)

3 — (...)

**4 - Em caso de mora, existindo carência socioeconómica do agregado familiar, pode ser celebrado um acordo de liquidação de dívida.**

*Aditamento de um novo artigo 21.º A*

**Artigo 21.º-A**

**Taxa de esforço máxima**

**A taxa de esforço máxima não pode ser superior a 25% do rendimento mensal corrigido do agregado familiar do arrendatário.**

**Artigo 22.º**

**Rendas máxima e mínima**

1 – (...)

2 – (...)

3 – **(Revogado)**

**Artigo 23.º**

**Atualização e revisão da renda**

1 – (...)

2 – (...)

3 – (...)

4 – (...)

5 – (...)

6 – (...)

7 – Quando da revisão da renda resulte o seu aumento e as comunicações do arrendatário tenham sido realizadas fora dos prazos previstos no n.º 1 ou no n.º 4, o senhorio pode exigir -lhe o pagamento do montante correspondente a **1,25** da diferença entre a renda paga e a renda que seria devida desde a data da alteração.

8 – (...)

**9. Não há lugar a actualização de renda quando, em resultado de vistoria técnica à habitação por parte da entidade locadora, se constate um estado de conservação mau ou péssimo, nos termos do disposto no Decreto-Lei nº 266-B/2012 de 31 de dezembro, que não resulte de razões imputáveis ao arrendatário e enquanto tal condição persistir.**

**Artigo 24.º**

**Obrigações do arrendatário**

Sem prejuízo das demais obrigações previstas na lei e no contrato, cabe ao arrendatário com contrato de arrendamento apoiado:

a) (...)

**b) Utilizar a habitação em permanência, não se ausentando, nem o próprio nem o seu agregado familiar, por um período seguido superior a seis meses, excepto nos casos previstos na alínea f);**

c) (...)

d) (...) Não realizar obras na habitação sem prévia autorização escrita do senhorio.

**e) Restituir a habitação, findo o contrato, no estado em que a recebeu e sem quaisquer deteriorações, salvo as inerentes a uma prudente utilização em conformidade com o fim do contrato e sem prejuízo do pagamento de danos, caso se verifiquem, nos termos do artigo 27.º.**

**f) O não uso da habitação por período inferior a dois anos não constitui falta às obrigações do arrendatário desde que seja comprovadamente motivado por uma das seguintes situações:**

**i) Doença regressiva e incapacitante de permanência na habitação, salvo se existir prova clínica de que a doença do arrendatário é irreversível;**

**ii) Prestação de trabalho por conta de outrem no estrangeiro, ou cumprimento de comissão de serviço público, civil ou militar, em ambos os casos por tempo determinado;**

**iii) Detenção em estabelecimento prisional.**

#### **Artigo 24.º-A**

##### **Obrigações das entidades locadoras**

As entidades locadoras referidas no artigo 2.º estão vinculadas ao cumprimento das seguintes obrigações:

**a) Reger-se pelo princípio da igualdade, não podendo privilegiar, beneficiar, prejudicar, privar de qualquer direito ou isentar de qualquer dever nenhum arrendatário ou candidato ao arrendamento público em razão de ascendência, sexo, etnia, língua, território de origem, religião, orientação sexual, deficiência ou doença, convicções políticas ou ideológicas, instrução ou condição social;**

**b) Prestar aos arrendatários e candidatos ao arrendamento público as informações e os esclarecimentos de que careçam e apoiar e estimular as suas iniciativas e receber as suas sugestões e informações;**

**c) 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;**

**d) Garantir a manutenção das condições de segurança, salubridade, conforto e arranjo estético dos edifícios e das habitações;**

**e) Assumir os encargos e despesas referentes à administração, conservação e fruição das partes comuns do edifício, bem como o pagamento de serviços de interesse comum, sem prejuízo da partilha de responsabilidades e encargos, nos termos da lei, quando haja condomínios constituídos;**

**f) Assegurar a realização de vistorias para deteção de situações de degradação e insegurança dos edifícios e frações, nomeadamente em relação às redes de gás, água e eletricidade e aos equipamentos electro-mecânicos;**

**g) Promover a qualidade dos conjuntos habitacionais do ponto de vista ambiental, social e cultural.**

**h) Promover a constituição e o bom funcionamento de condomínios sempre que houver mais do que um proprietário no mesmo edifício;**

**i) Promover a participação organizada dos arrendatários na administração, conservação e fruição gestão das partes comuns do edifício, através, por exemplo, de comissões de lote.**

**j) Realizar vistorias expeditas, a pedido dos arrendatários ou sempre que estejam em causa as condições de segurança, salubridade e conforto dos edifícios e habitações.**

#### Artigo 25.º

##### **Resolução pelo senhorio**

**1 — Além das causas de resolução previstas nas disposições legais aplicáveis em matéria de locação, nomeadamente nos artigos 1083.º e 1084.º do Código Civil, na sua redacção actual, constituem causas de resolução do contrato pelo senhorio:**

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

b) (...)

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

d) (...)

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

**3 — (Revogado).**

#### Artigo 26.º

##### **Cessaçãõ do contrato por renúncia**

1 — (...)

2 — (...)

3 — (...)

**4 — A cessaçãõ do contrato opera no termo do prazo de seis meses a contar da data da primeira tentativa de contacto pessoal referida na alínea a) do n.º 2 e confere ao senhorio o direito de tomar posse do locado e de considerar abandonados a seu favor os bens móveis nele existentes, se, após o decurso do prazo de 30 dias sobre a tomada de posse do locado, não forem reclamados.**

#### Artigo 27.º

##### **Danos na habitaçãõ**

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

#### Artigo 28.º

##### **Despejo**

1 — Nas situações de despejo decorrentes de ocupação ilegal ou de não uso **injustificado, ao abrigo da alínea f) do artigo 24º**, por um período superior a seis meses e caso não seja cumprida voluntariamente a obrigação de desocupação e entrega da habitação à entidade detentora da mesma, cabe a essa entidade ordenar e mandar executar o despejo, podendo para o efeito, requisitar as autoridades policiais competentes.

2 — (...)

3 — (...)

4 — **(Revogado)**

5 — Salvo acordo em sentido diferente, quaisquer bens móveis deixados na habitação, após qualquer forma de cessação do contrato e tomada de posse pelo senhorio, são considerados abandonados a favor deste, **caso não sejam reclamados no prazo de trinta dias, podendo o senhorio deles** dispor de forma onerosa ou gratuita, sem direito a qualquer compensação por parte do arrendatário.

6 — Nas situações de ocupação ilegal referidas no nº 1, os agregados alvos de despejo com efectiva carência habitacional devem ser encaminhados para soluções legais de acesso à habitação ou para a prestação de apoios habitacionais.

7 — Não estando em causa qualquer das situações previstas no nº 1 e caso não seja cumprida voluntariamente a obrigação de desocupação e entrega da habitação a uma das entidades referidas no n.º 1 do artigo 2.º, após resolução do contrato pelo locador, nos termos do artigo 25º, cabe àquelas entidades iniciar o respectivo processo de desocupação, sem prejuízo dos direitos de recurso do arrendatário.

## **CAPÍTULO novo** **Resolução de conflitos**

### **Artigo 28º A** **Resolução alternativa de conflitos**

As entidades locadoras podem recorrer à utilização de meios de resolução alternativa de conflitos para resolução de quaisquer litígios relativos à interpretação, execução, incumprimento e invalidade de procedimentos na aplicação da presente lei, sem prejuízo do recurso ao tribunal sempre que não haja acordo entre as partes.

### **Artigo 28º B** **Cláusulas compromissórias**

1. Os contratos de arrendamento celebrados após a entrada em vigor da presente lei podem incluir cláusulas compromissórias que atribuam a competência para a resolução de litígios ocorridos no seu âmbito a meios de resolução alternativa de conflitos.

2. A competência para a resolução alternativa de conflitos ocorridos no âmbito de contratos de arrendamento em vigor pode também ser atribuída a meios de resolução alternativa de conflitos, em caso de acordo entre as partes, mediante alteração contratual e aditamento da cláusula compromissória nesse sentido.

## **CAPÍTULO IV**

### **Disposições complementares, transitórias e finais**

#### **Artigo 29.º**

##### **Sanções**

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

a) **O candidato ou arrendatário que, para efeito, respectivamente, de atribuição ou manutenção de uma habitação em regime de arrendamento apoiado, utilize meios fraudulentos, proceda à prestação culposa de declarações falsas ou à omissão dolosa de informação relevante;**

b) (...)

**c) (Revogado).**

2 — (...)

#### **Artigo 30.º**

##### **Plataforma eletrónica**

1 — (...)

2 — (...)

3 — As entidades referidas no artigo 2.º **que queiram utilizar esta plataforma electrónica** devem inserir nela os dados relativos às habitações e aos arrendatários em regime de arrendamento apoiado, podendo aceder e cruzar a informação necessária à verificação do cumprimento do disposto na presente lei no âmbito da gestão das respetivas habitações.

4 — (...)

#### **Artigo 32.º**

##### **Isenções e outros benefícios**

1 — (...)

2 — O certificado do desempenho energético das habitações a que se refere a presente lei tem a validade de 10 anos e pode ser baseado na avaliação de uma única habitação representativa do mesmo edifício, que vale ainda para as habitações de outros prédios idênticos do mesmo bairro, **desde que tecnicamente justificado.**

#### **Artigo 34.º**

##### **Comunicações**

1 — (...)

2 — (...)

3 — (...)



4 — As comunicações entre as partes relativas a cessação do contrato de arrendamento apoiado e atualização ou revisão da renda são realizadas nos mesmos termos das notificações previstas no Código de Procedimento Administrativo, com as seguintes especificidades:

- a) As cartas dirigidas ao arrendatário ou ao ocupante devem ser remetidas, preferencialmente, para o local arrendado ou ocupado.
- b) As cartas dirigidas ao senhorio ou proprietário devem ser remetidas para o endereço constante do contrato de arrendamento ou para o endereço indicado pelo próprio à outra parte.
- c) Qualquer comunicação deve conter o endereço completo da parte que a subscreve, devendo as partes comunicar mutuamente a alteração daquele.
- d) Quando a comunicação assinada pelo senhorio ou proprietário for entregue em mão, deve o destinatário apor a sua assinatura na respetiva cópia, com nota de receção.
- e) Caso se opte pelo envio de carta registada com aviso de receção e a mesma seja devolvida por o destinatário se ter recusado a recebê-la ou não a tiver levantado no prazo previsto no regulamento dos serviços postais, ou ainda, se o aviso de receção tiver sido assinado por pessoa diferente do destinatário, o senhorio ou proprietário procederá à entrega dessa comunicação em mão, nos termos do n.º 9.
- f) Se o destinatário recusar a receção da comunicação entregue em mão ou recusar a assinatura na respetiva cópia, o senhorio ou proprietário manda afixar edital com conteúdo idêntico ao da comunicação na porta da entrada da habitação arrendada ou ocupada e na entrada da sede da respetiva junta de freguesia, considerando-se a comunicação recebida no dia em que o edital for afixado.

5 — A falta ou a insuficiência de resposta dos arrendatários ou dos ocupantes às comunicações no prazo fixado, ou a recusa dos mesmos em celebrar o contrato de arrendamento apoiado, constituem fundamento para a resolução do contrato vigente ou para a cessação da utilização da habitação, consoante for o caso.

6 — A comunicação do senhorio ou do proprietário, relativa à resolução ou à cessação da ocupação, é realizada nos termos do Código do Procedimento Administrativo, com menção à obrigação de desocupação e entrega da habitação no prazo nunca inferior a 90 dias e à consequência do seu não cumprimento.

7 — (Revogado).

8 — (Revogado).

#### Artigo 37.º

##### Regime transitório

1 — (...)

2 — (...)

3 — Durante o faseamento não é aplicável o regime de atualização anual da renda, mantendo-se o direito que assiste ao arrendatário, nos termos do nº1 do artigo 23º, de solicitar a revisão do valor da renda quando haja diminuição dos rendimentos ou alteração da composição do agregado familiar.

4 — (...)

#### Artigo 39.º

##### Aplicação no tempo

1 – (...)

2 – (...)

3 – (...)

4 – (...)

**5. As entidades proprietárias podem excluir da aplicação da lei as habitações que, pelo seu estado de degradação ou de desadequação da tipologia construtiva, não possam ser consideradas oferta habitacional adequada às exigências atuais.**

### **Normas a incluir na lei que alterar a lei 81/2014**

#### **Artigo ...**

##### **Princípio do tratamento mais favorável**

**1 – Aos processos de actualização de renda em curso, ao abrigo de legislação anterior, aplica-se o princípio do tratamento mais favorável ao arrendatário.**

**2 – No caso de contratos a que tenha sido aplicado o processo de fixação de renda constante de anteriores redacções da lei nº 81/2014, de 19 de dezembro, os arrendatários poderão solicitar a revisão de renda, mesmo que esteja a decorrer um processo de faseamento, sempre que do presente diploma decorra um valor de renda inferior.**

**3– Cabe aos locadores disponibilizar informação aos interessados e às organizações de moradores sobre o presente diploma, bem como disponibilizar instrumentos que permitam simular o valor da renda a aplicar com base nos critérios da presente lei.**

#### **Artigo ....**

##### **Entrada em vigor**

**1. A presente lei entra em vigor no primeiro dia do primeiro mês seguinte ao da sua publicação.**

**2. As entidades locadoras deverão promover a actualização dos regulamentos existentes no prazo máximo de seis meses após a publicação da presente lei.**