



Exmo. Senhor

Chefe do Gabinete de S. Exa. A

Presidente da Assembleia Legislativa da Região
Autónoma dos Açores

Ref.º 526/CGAB/MPAP/2013

Data: 28.junho.2013

Encarrega-me o Ministro da Presidência e dos Assuntos Parlamentares de junto remeter para a audição prevista no n.º 2 do artigo 229.º da Constituição e no n.º 1 do artigo 116.º do Estatuto Político-Administrativo da Região Autónoma dos Açores, o seguinte projeto de diploma:

Projeto de proposta de lei que estabelece o novo Regime do Arrendamento Apoiado para Habitação - *PCM (MAMAOT)* - (Reg. PL 249/2013).

Em cumprimento do disposto no artigo 118.º do Estatuto Político-Administrativo da Região Autónoma dos Açores, solicita-se a emissão de parecer até ao próximo dia 22 de julho.

Com os melhores cumprimentos,

O Chefe do Gabinete



(Francisco José Martins)

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES	
ARQUIVO	
Entrada	2144 Proc. n.º 08.06
Data:	013/06/28 N.º 521X



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

PL 249/2013

2013.06.21

Exposição de Motivos

A presente proposta de lei cria o regime do arrendamento apoiado para habitação, representando uma medida muito relevante, complementar da reforma promovida pelo XIX Governo Constitucional no domínio do arrendamento urbano, na prossecução do mesmo objetivo de oferecer aos portugueses as condições para um efetivo exercício do direito ao acesso a uma habitação condigna e ajustada às suas necessidades.

Há mais de dez anos que é sentida e reclamada a revisão do regime da renda apoiada, criado em 1993, bem como a necessidade de preencher a lacuna decorrente da ausência de um regime legal que atenda e regule as especificidades do arrendamento de fim social. Esta situação forçou os senhorios públicos a soluções regulamentares e procedimentais próprias, divergentes entre si, e os tribunais à produção de jurisprudência para a integração dessa lacuna por recurso à lei administrativa ou civil, em função de cada caso concreto, com a insegurança jurídica daí decorrente para todos os intervenientes.

Essa situação tem determinado sucessivas previsões sobre a criação de um regime legal para o arrendamento de fim social, de que a Lei n.º 21/2009, de 20 de maio, constitui exemplo paradigmático, sem que, porém, tal tenha sido concretizado.

As entidades públicas estatais, regionais e municipais, que detêm a quase totalidade das habitações de fim social, continuam, assim, a debater-se com as dificuldades inerentes à aplicação das regras do arrendamento urbano, por natureza ligado à regulação da habitação como um bem económico, a uma relação assente na entrega de habitação a famílias mediante o pagamento de uma renda calculada de acordo com os seus rendimentos.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

A função social do parque habitacional público está ainda comprometida pelas dificuldades decorrentes da descaracterização da finalidade a que essas habitações se destinam, que é facultar o acesso a habitações com rendas acessíveis às famílias que se debatem com situações de carência económica que, como tal, não encontram solução no mercado do arrendamento urbano.

É hoje evidente, que as taxas de mobilidade no parque de habitação social existente em Portugal que rondam os 2 % são significativamente inferiores às que se verificam na Europa, onde, nalguns países atingem os 13 %. Esta ausência de mobilidade, muito associada à ideia de que uma casa é para toda a vida, criou situações paradoxais, com famílias cujos rendimentos foram crescendo ao longo dos anos e que continuam a desfrutar de uma habitação social em que a renda não ultrapassa os € 30 mensais.

Fica, desse modo, inviabilizada a disponibilização desse parque habitacional para quem, em cada momento, dele precisa e, como tal, a sua adequada utilização no universo da reforma promovida pelo XIX Governo Constitucional no domínio do arrendamento urbano, em especial do arrendamento para fins habitacionais.

A proposta agora apresentada desenvolve um sistema em que a renda depende do rendimento e da composição do agregado familiar, independentemente da dimensão, da localização, do estado de conservação e da qualidade da habitação. O sistema de cálculo do valor da renda baseia-se na determinação de uma taxa de esforço que vai crescendo de forma exponencial à medida que aumentam os rendimentos do agregado familiar. Para as famílias com menores rendimentos, a taxa de esforço é de cerca de 2 %, atingindo os 15% quando os rendimentos atingem o valor correspondente a quatro retribuições mínimas mensais garantidas.

Contempla-se ainda neste sistema de cálculo do valor da renda uma capitação determinada pela dimensão do agregado familiar, na linha das recomendações formuladas pelo Provedor de Justiça em setembro de 2008.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

Pela sua complementaridade com o arrendamento de fim social, impunha-se igualmente atualizar e simplificar a regulação da atribuição das habitações destinadas a esse fim, revogando-se o regime contido no Decreto-Lei n.º 797/76, de 6 de novembro, e na respetiva legislação complementar (os Decretos Regulamentares n.ºs 50/77, de 11 de agosto, e 56/79, de 22 de setembro), cuja crescente dificuldade de aplicação face à evolução das necessidades habitacionais das famílias tem conduzido os proprietários públicos das habitações a generalizar o recurso a soluções regulamentares ao abrigo do regime de exceção para poder dar resposta a essas necessidades.

Nessa medida, além de se regularem os procedimentos de atribuição das habitações, por forma a permitir aos proprietários um maior leque de opções na gestão dessa atribuição em função dos respetivos destinatários, prevêem-se as soluções que permitam dar resposta a situações de especial necessidade habitacional, como são as das vítimas de violência doméstica, regulamentando-se, neste caso, o artigo 45.º da Lei n.º 112/2009, de 16 de setembro.

Finalmente, dada a especificidade deste parque habitacional e do regime de arrendamento agora apresentado, consagraram-se várias isenções, prerrogativas e outros benefícios, destinados a reduzir os custos de contexto e a facilitar a sua gestão.

Assim, o Governo apresenta à Assembleia da República a presente proposta de lei, que estabelece o regime do arrendamento apoiado para habitação, tendo em vista dotar a utilização de habitações de fim social de um quadro legal que atenda às especificidades dessa utilização e permita a existência de um edifício jurídico de arrendamento para fins habitacionais coeso, equilibrado e justo.

Foram ouvidos os órgãos de governo próprio das Regiões Autónomas, a Comissão Nacional de Proteção de Dados e a Associação Nacional de Municípios Portugueses.

Foram, ainda, ouvidas as entidades representativas das instituições particulares de solidariedade social e das cooperativas de habitação e construção.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

Assim:

Nos termos da alínea *d*) do n.º 1 do artigo 197.º da Constituição, o Governo apresenta à Assembleia da República a seguinte proposta de lei:

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objeto

A presente lei estabelece o regime do arrendamento apoiado para habitação.

Artigo 2.º

Âmbito

- 1 - A presente lei aplica-se às habitações detidas, a qualquer título, por entidades das administrações direta e indireta do Estado, das Regiões Autónomas, das autarquias locais, do sector empresarial do Estado e dos sectores empresariais regionais, intermunicipais e municipais, que por estas sejam arrendadas ou subarrendadas com rendas calculadas em função dos rendimentos dos agregados familiares a que se destinam.
- 2 - A presente lei aplica-se ainda, obrigatoriamente, no caso de arrendamento de habitações financiadas com apoio do Estado que, nos termos de lei especial, estejam sujeitas a regimes de renda fixada em função dos rendimentos dos arrendatários.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

Artigo 3.º

Definições

Para efeito do disposto na presente lei e na respetiva regulamentação, considera-se:

- a) «Agregado familiar», o conjunto constituído pelo arrendatário e pelas pessoas que com ele residam na habitação, quando ligados por laços de casamento, união de facto, parentesco, afinidade ou adoção, ou quando a sua permanência na habitação tenha sido autorizada pelo senhorio;
- b) «Dependente» é o elemento do agregado familiar que, na data da entrega dos elementos solicitados nos termos do n.º 2 do artigo 25º, é menor ou, tendo idade inferior a 26 anos, frequente estabelecimento de ensino secundário, médio ou superior e não tenha rendimento mensal bruto superior a uma retribuição mínima mensal garantida;
- c) «Fator de capitação», a percentagem resultante da ponderação da composição do agregado familiar, conforme a tabela constante do anexo I à presente lei, da qual faz parte integrante;
- d) «Habitação», o prédio urbano, a parte do prédio urbano ou a fração autónoma de prédio urbano destinados a fim habitacional, bem como os espaços acessórios destinados, nomeadamente, a garagem ou a lugar de estacionamento e a arrecadação ou arrumos, que constituam parte integrante ou estejam afectos ao uso exclusivo da habitação;
- e) «Indexante dos apoios sociais», o valor fixado nos termos da Lei n.º 53-B/2006, de 29 de dezembro, alterada pela Lei n.º 3-B/2010, de 28 de abril;



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

- f) «Obras de conservação», as obras destinadas a manter a habitação nas condições existentes à data da sua construção ou reabilitação, designadamente as obras de restauro, reparação e ou limpeza extensiva dos respetivos materiais e equipamentos;
- g) «Obras de manutenção», as obras de reparação de pequenas deteriorações decorrentes do uso normal da habitação, com vista a prevenir ou a reparar o desgaste ou o dano localizado de materiais e equipamentos;
- h) «Rendimento mensal bruto» (RMB), o duodécimo do total dos rendimentos anuais líquidos 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, ou, caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, a proporção correspondente ao número de meses a considerar;
- i) «Rendimento mensal corrigido» (RMC), o rendimento mensal bruto deduzido de uma quantia igual a um décimo do indexante dos apoios sociais por cada dependente e ainda de uma percentagem resultante do fator de capitação.

Artigo 4.º

Princípios gerais

A atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado obedece aos seguintes princípios:

- a) Princípio da prossecução do interesse social, que se traduz no objetivo de o acesso a habitações em regime de arrendamento apoiado ser preferencial para os agregados familiares ou indivíduos cujo baixo nível de rendimentos não lhes permite dar resposta à gravidade das carências habitacionais que evidenciam;



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

- b) Princípio da não discriminação, que assenta na proibição de as entidades locadoras estabelecerem qualquer diferenciação, inclusão ou exclusão de famílias ou indivíduos na atribuição das habitações que seja contrária aos termos constitucionais e legais aplicáveis, designadamente em razão da raça, da religião, da língua, do território de origem, da condição social, das convicções políticas ou ideológicas ou da orientação sexual;
- c) Princípio da transparência, que assegurando a publicitação necessária para que os candidatos à atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado tenham conhecimento da oferta de habitações em regime de arrendamento apoiado, das condições de acesso às mesmas e dos critérios aplicáveis para a respetiva atribuição.

Artigo 5.º

Adequação da habitação

- 1 - 1 – A habitação deve ser de tipologia adequada à composição do agregado familiar do arrendatário, por forma a não haver situações de sobre ou de subocupação.
- 2 - A adequação da habitação é verificada pela relação entre a tipologia e a composição do agregado familiar, conforme a tabela constante do anexo II à presente lei, da qual faz parte integrante.

Artigo 6.º

Fim das habitações

- 1 - As habitações arrendadas em regime de arrendamento apoiado só podem destinar-se a residência permanente dos agregados familiares aos quais são atribuídas.
- 2 - É proibida qualquer forma de cedência, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, do gozo da habitação por parte do arrendatário ou de qualquer elemento do seu agregado familiar, nomeadamente a cessão da posição contratual, o subarrendamento, a hospedagem ou o comodato.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

CAPÍTULO II

Acesso e atribuição das habitações

Secção I

Acesso

Artigo 7.º

Condições de acesso

- 1 - As condições para aceder à atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado são definidas por decreto-lei.
- 2 - Para efeito de acesso à atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado, deve ser assegurada a verificação da condição de recursos nos termos do disposto no 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, com as adaptações decorrentes da aplicação do conceito de agregado familiar estabelecido na alínea *a)* do artigo 6.º da presente lei.

Artigo 8.º

Impedimentos

- 1 - Está impedido de arrendar uma habitação em regime de arrendamento apoiado quem:
 - a)* For proprietário, usufrutuário ou arrendatário de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano;
 - b)* For arrendatário ou detentor a outro título de habitação pertencente a qualquer das entidades referidas no artigo 2.º;
 - c)* Usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais; ou



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

- d) Tiver beneficiado de indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação no âmbito de programas de realojamento.
- 2 - Quando as situações de impedimento se verificarem na vigência do arrendamento, o arrendatário deve comunicar o facto ao senhorio no prazo máximo de 30 dias a contar da data da ocorrência, sem prejuízo de constituírem causa de resolução do contrato por este.
- 3 - No caso de uma pessoa estar numa das situações de impedimento previstas nos números anteriores, o impedimento é extensível a qualquer das pessoas que integrem o respetivo agregado familiar.

Artigo 9.º

Casos excecionais

- 1 - No caso previsto na alínea a) do n.º 1 do artigo anterior, se se tratar de situação, originária ou superveniente, em que o prédio ou a fração que é detido ou adquirido pelo arrendatário não é apto para o fim a que se destina ou em que o direito relativo ao mesmo é detido ou adquirido apenas em parte, cabe ao senhorio decidir sobre o acesso do agregado familiar à atribuição de habitação ou à manutenção do arrendamento, consoante for o caso, se foram cumpridas as demais condições aplicáveis ao caso.
- 2 - Com exceção do caso previsto na alínea d) do n.º 1 do artigo anterior, as restantes situações podem não constituir impedimento se, até à data da celebração do contrato em regime de arrendamento apoiado ou até ao fim do prazo referido no n.º 2 do mesmo artigo, for feita prova da sua cessação.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

Artigo 10.º

Regime excepcional

- 1 - Têm acesso à atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado, com afastamento das disposições do presente regime que sejam incompatíveis com a natureza da situação, incluindo as relativas aos procedimentos de atribuição das habitações, os indivíduos e os agregados familiares que se encontrem em situação de necessidade habitacional urgente e ou temporária, designadamente decorrente de desastres naturais e calamidades ou de outras situações de perigo social, físico ou moral para as pessoas, incluindo as relativas a violência doméstica.
- 2 - Nos casos previstos no número anterior, as condições de utilização das habitações podem ser definidas pela entidade locadora em função da situação de necessidade habitacional que determina a respetiva atribuição.

Secção II

Procedimentos para atribuição das habitações

Artigo 11.º

Procedimentos

A atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado é efetuada mediante um dos seguintes procedimentos:

- a) Concurso por classificação;
- b) Concurso por sorteio;
- c) Concurso por inscrição.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

Artigo 12.º

Concurso por classificação

O concurso por classificação tem por objeto a oferta de um conjunto determinado de habitações e visa a atribuição das mesmas em arrendamento apoiado aos indivíduos ou agregados familiares que, entre os que concorreram no período fixado para o efeito, obtiverem a melhor classificação em função dos critérios de hierarquização e de ponderação estabelecidos para o efeito pela entidade locadora.

Artigo 13.º

Concurso por sorteio

O concurso por sorteio tem por objeto a oferta de um conjunto determinado de habitações e visa a atribuição das mesmas em arrendamento apoiado aos indivíduos ou agregados familiares que, entre os que preenchem os critérios de acesso ao concurso estabelecidos pela entidade locadora e que tenham concorrido no prazo fixado para o efeito, sejam apurados por sorteio.

Artigo 14.º

Concurso por inscrição

O concurso por inscrição tem por objeto a oferta das habitações que são identificadas, em cada momento, pela entidade locadora para atribuição em regime de arrendamento apoiado aos candidatos que, entre os que se encontram, à altura, inscritos em listagem própria, estejam melhor classificados em função dos critérios de hierarquização e de ponderação estabelecidos para o efeito pela entidade locadora.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

Artigo 15.º

Critérios preferenciais

Sempre que a tipologia e as condições das habitações objeto do procedimento o permitam, nos procedimentos referidos nos artigos anteriores as entidades locadoras devem definir critérios que permitam o acesso ou a classificação preferencial de candidaturas relativas a famílias monoparentais ou que integrem menores, pessoas portadoras de deficiência ou com idade superior a 65 anos.

Artigo 16.º

Exclusão

A prestação de falsas declarações, a omissão dolosa de informação ou utilização de meio fraudulento por parte dos candidatos no âmbito ou para efeito de qualquer dos procedimentos de atribuição de uma habitação determina a exclusão da candidatura ou da inscrição, sem prejuízo de outras sanções legalmente aplicáveis ao caso.

Artigo 17.º

Publicitação da oferta das habitações

- 1 - O anúncio de cada um dos concursos a que se referem os artigos 12.º e 13.º deve ser divulgado pelos meios mais convenientes ao conhecimento do mesmo pelos respetivos destinatários.
- 2 - Sem prejuízo de outros que a entidade locadora entenda introduzir, o anúncio dos concursos deve conter os seguintes elementos:
 - a) Tipo de procedimento;
 - b) Datas do procedimento concursal;
 - c) Identificação, tipologia e área útil da habitação;



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

- d) Regime do arrendamento;
 - e) Critérios de acesso e, se for o caso, de hierarquização e de ponderação;
 - f) Local e horário para consulta do programa do concurso e para obtenção de esclarecimentos;
 - g) Local e forma de proceder à apresentação de candidatura;
 - h) Local e forma de divulgação da lista definitiva dos candidatos apurados.
- 3 - No caso do procedimento a que se refere o artigo 14.º, a entidade locadora deve publicitar, em área de acesso ou de circulação livre das suas instalações ou, se for o caso, no respetivo sítio da internet, informação sobre a listagem, as condições de inscrição na mesma e a forma, local e horário para consulta das habitações em oferta.
- 4 - Em qualquer dos casos referidos nos números anteriores o procedimento deve ser ainda publicitado mediante afixação, no prédio em que a habitação se integra, de anúncio do concurso ou de informação sobre o facto de a habitação estar disponível para atribuição em regime de arrendamento apoiado mediante inscrição.

Artigo 18.º

Regulamento

A entidade locadora deve elaborar, no prazo máximo de um ano a contar da data da entrada em vigor da presente lei, um regulamento com as principais regras a serem observadas na realização dos procedimentos a que se refere a presente secção.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

CAPÍTULO III

Regime contratual

Secção I

Condições

Artigo 19.º

Forma

1 - O contrato é celebrado por escrito de acordo com modelo próprio aprovado por portaria do membro do Governo responsável pela área do ordenamento do território, que contém, designadamente, as seguintes menções:

- a) O regime legal do arrendamento;
- b) A identificação senhorio, bem como a identificação e localização do locado;
- c) A identificação do arrendatário ou arrendatários e de todos os elementos do agregado familiar;
- d) O prazo do arrendamento;
- e) O valor da renda inicial e a forma de atualização da mesma;
- f) O tempo, o lugar e a forma de pagamento da renda.

2 - O contrato é ainda constituído por um anexo, segundo modelo a constar do aviso referido no número anterior, contendo as declarações do arrendatário e de cada um dos elementos do seu agregado familiar maiores de idade, em que assumem os dados declarados, nomeadamente os relativos à inexistência de impedimento, aos rendimentos e à titularidade de bens, e autorizam o senhorio a confirmá-los junto de quaisquer serviços públicos.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

- 3 - O senhorio pode solicitar ao arrendatário e a qualquer das pessoas que constituem o seu agregado familiar os elementos que considere necessários para a instrução do processo de contratação do arrendamento.

Artigo 20.º

Duração e renovação do contrato

- 1 - O contrato de arrendamento apoiado é celebrado com prazo certo, até ao máximo de 20 anos, considerando-se reduzido a este limite quando estipulado período superior.
- 2 - No silêncio das partes, o contrato considera-se celebrado pelo prazo de dois anos.
- 3 - Findo o prazo do arrendamento, o contrato renova-se automaticamente por períodos sucessivos de dois anos, salvo se for estipulado período diverso.
- 4 - Qualquer das partes pode opor-se à renovação do contrato, desde que o comunique à contraparte com uma antecedência mínima de 90 dias em relação ao termo do prazo, salvo se o arrendamento durar há mais de quatro anos, caso em que a antecedência é de 180 dias.

Artigo 21.º

Vencimento das rendas

Salvo estipulação em sentido diverso, a primeira renda vence-se no primeiro dia útil do mês seguinte ao da celebração do contrato, vencendo-se cada uma das restantes no primeiro dia útil de cada mês subsequente.

Artigo 22.º

Tempo, lugar e forma do pagamento

- 1 - O pagamento da renda deve ser efetuado no dia do seu vencimento e no lugar e pela forma estabelecidos no contrato.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

- 2 - Não existe mora do arrendatário se este proceder ao pagamento da renda no prazo de oito dias após a data do seu vencimento.
- 3 - Quando o pagamento seja efetuado por débito na conta bancária do arrendatário, serve de recibo o comprovativo do movimento no extrato bancário dessa conta.

Artigo 23.º

Comunicações entre as partes

Às comunicações entre as partes aplica-se o disposto nos artigos 9.º a 12.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, alterada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.

Artigo 24.º

Valor da renda

- 1 - O valor da renda é determinado pela aplicação de uma taxa de esforço ao rendimento mensal corrigido do agregado familiar, sendo a taxa de esforço (T) o valor, arredondado à milésima, que resulta da seguinte fórmula:

$$T = 0,067 \times (RMC/IAS)$$

Em que:

T = taxa de esforço

RMC = rendimento mensal corrigido do agregado familiar

IAS = Indexante dos apoios sociais

- 2 - O valor da renda não pode ser inferior a 2% do indexante dos apoios sociais (IAS) vigente em cada momento, salvo estipulação em sentido diverso.
- 3 - O Governo pode, mediante decreto-lei, alterar as disposições do presente artigo, caso seja necessário adequá-las à realidade, em resultado de alterações relevantes em termos económicos e sociais.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

Artigo 25.º

Atualização e revisão da renda

- 1 - A renda é atualizada anualmente nos termos do n.º 2 do artigo 1077.º do Código Civil, sem prejuízo das alterações decorrentes dos casos de revisão dessa renda a que se referem os números seguintes.
- 2 - A revisão do montante da renda é efetuada por iniciativa do senhorio, no mínimo em cada três anos, devendo, para o efeito, o arrendatário entregar-lhe os elementos necessários, designadamente os relativos aos rendimentos do agregado familiar, no prazo máximo de 30 dias a contar da notificação que, para o efeito, lhe seja feita pelo senhorio.
- 3 - O montante da renda é ainda revisto por iniciativa do arrendatário quando se verificarem alterações na composição ou nos rendimentos do seu agregado familiar, nomeadamente resultantes de nascimento, divórcio, morte ou desemprego involuntário de algum dos seus elementos, devendo a situação de desemprego ser comprovada de seis em seis meses.
- 4 - A renda atualizada ou revista nos termos dos números anteriores é devida no segundo mês subsequente ao da data da receção, pelo arrendatário, da comunicação do senhorio com o respetivo valor.
- 5 - A não atualização ou a não revisão da renda por motivo não imputável ao arrendatário impossibilita o senhorio de recuperar os montantes que lhe seriam devidos a esse título.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

Artigo 26.º

Responsabilidade solidária

Os outros elementos do agregado familiar do arrendatário, que sejam maiores de idade, são solidariamente responsáveis com o arrendatário perante o senhorio pelas dívidas de que este seja credor, designadamente relativas a rendas, indemnizações ou reembolso de despesas que lhe sejam devidos nos termos da lei ou do contrato.

Secção II

Obrigações

Artigo 27.º

Entrega da habitação

- 1 - No ato da sua entrega ao arrendatário, a habitação é objeto de verificação conjunta pelo senhorio e pelo arrendatário, devendo o senhorio assegurar o registo do estado de conservação da mesma, nomeadamente a existência ou inexistência de vícios reconhecíveis, através de ficha de verificação que, uma vez assinada por ambos, fica na posse daquele.
- 2 - A ficha de verificação é ainda utilizada para efeito de verificação final da habitação aquando da sua restituição pelo arrendatário ao senhorio no final do contrato, ou em qualquer outra verificação que o senhorio entenda promover, sendo aplicável o disposto no número anterior.
- 3 - A ficha de verificação consta de modelo próprio, aprovado pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), e publicado por aviso na 2.ª série do *Diário da República*.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

4 - Nos casos em que o senhorio não tenha assegurado o registo e a assinatura da ficha de verificação nos termos dos números anteriores, aquele só pode invocar perante o arrendatário a existência de danos na habitação quando estes decorram de atos praticados pelo arrendatário ou por qualquer elemento do seu agregado familiar, que sejam registados em auto de autoridade administrativa com competência para o efeito.

Artigo 28.º

Obrigações do senhorio

- 1 - O senhorio tem obrigação de entregar a habitação ao arrendatário sem defeitos, salvo se o defeito não impedir a sua utilização para o fim a que é destinada e se for conhecido e aceite pelo arrendatário aquando da verificação a que se refere o n.º 1 do artigo anterior.
- 2 - É ainda obrigação do senhorio dar a conhecer ao arrendatário o regulamento de utilização do prédio ou do condomínio, se for o caso.

Artigo 29.º

Obrigações do arrendatário

São obrigações do arrendatário:

- a) Pagar a renda no tempo, no lugar e na forma determinados nos termos legais e contratuais;
- b) Efetuar as comunicações e prestar as informações ao senhorio que sejam de natureza obrigatória nos termos legais ou contratuais, designadamente as relativas à composição e aos rendimentos do seu agregado familiar;
- c) Utilizar a habitação em permanência, não se ausentando, nem o próprio nem o seu agregado familiar, por um período seguido superior a 90 dias;
- d) Não utilizar a habitação para fim diverso daquele a que se destina;



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

- e)* Não fazer uma utilização imprudente da habitação e cumprir as regras de higiene, de sossego e de boa vizinhança;
- f)* Não utilizar áreas comuns do edifício para uso próprio, não danificar partes integrantes ou equipamentos do edifício nem praticar quaisquer atos que façam perigar a segurança de pessoas e bens ou do edifício;
- g)* Realizar na habitação apenas as obras que lhe são permitidas nos termos da lei ou do contrato, ou que tenham sido previamente autorizadas pelo senhorio;
- h)* Avisar imediatamente o senhorio sempre que tenha conhecimento de qualquer facto ou ato relacionado com a habitação suscetível de causar danos à mesma e ou de pôr em perigo pessoas ou bens;
- i)* Facultar ao senhorio o acesso à habitação para realização de obras ou para verificação da prática, por ação ou omissão, de atos contra o disposto na lei ou no contrato;
- j)* Não permitir a permanência ou a utilização da habitação por pessoas que não pertençam ao seu agregado familiar sem autorização prévia do senhorio;
- k)* Cumprir e fazer cumprir por parte de todos os membros do seu agregado familiar as obrigações referidas nas alíneas anteriores e as demais obrigações legais, contratuais e regulamentares inerentes ao arrendamento;
- l)* Desocupar e entregar ao senhorio a habitação em qualquer caso de cessação do contrato, nos termos legal e contratualmente estabelecidos.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

Artigo 30.º

Obras

- 1 - São da responsabilidade do arrendatário as obras de manutenção da habitação.
- 2 - Compete ao senhorio executar as obras de conservação da habitação e das partes comuns do prédio ou da sua quota-parte destas, sem prejuízo de convenção em sentido diverso.
- 3 - Em qualquer caso, o arrendatário só pode realizar obras de conservação ou benfeitorias na habitação mediante prévia autorização escrita do senhorio, exceto se as obras forem urgentes, por estar em perigo a segurança de pessoas e ou de bens, caso em que o arrendatário deve comunicar de imediato o facto ao senhorio.
- 4 - O senhorio pode determinar a cessação das obras que, na sua totalidade ou em parte, não tenham sido por ele autorizadas, sem prejuízo de outros direitos e das sanções que sejam aplicáveis ao caso.
- 5 - Quando a necessidade da realização de obras decorra de ação ou omissão imputável ao arrendatário, este é responsável pelo pagamento do respetivo preço.

Secção III

Mobilidade

Artigo 31.º

Atribuição de outra habitação

Em casos justificados, nomeadamente de desadequação superveniente da habitação ao agregado familiar do arrendatário ou de necessidade de desocupação da habitação por razões de gestão do seu parque habitacional, o senhorio pode optar por resolver o contrato e atribuir outra habitação ao arrendatário, situada no mesmo concelho da anterior ou em concelho limítrofe.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

CAPÍTULO IV

Vicissitudes do contrato

Artigo 32.º

Incomunicabilidade e transmissão em vida para o cônjuge

- 1 - A posição do arrendatário não se comunica ao seu cônjuge, seja qual for o regime matrimonial
- 2 - A posição do arrendatário apenas se pode transmitir ao cônjuge por efeito de decisão judicial ou de acordo homologado nos termos legais em processo de divórcio ou de separação judicial de pessoas e bens, sem prejuízo das atualizações que decorram da alteração da composição do agregado familiar.

Artigo 33.º

Caducidade por morte do arrendatário

- 1 - O contrato de arrendamento apoiado caduca com a morte do arrendatário.
- 2 - A morte do arrendatário deve ser comunicada ao senhorio no prazo máximo de 60 dias a contar da data da sua ocorrência, com cópia simples da certidão comprovativa do óbito e, se for caso disso, com indicação de que os restantes elementos do agregado familiar pretendem arrendar a habitação.
- 3 - O senhorio deve responder à comunicação referida no número anterior no prazo de 30 dias a contar da data da sua recepção, com informação sobre a sua decisão de arrendar, ou não, a mesma ou outra habitação ao agregado familiar.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

4 - Se o senhorio decidir arrendar a mesma habitação ao agregado familiar do arrendatário falecido, considerando a composição do mesmo à data da sua morte, o contrato de arrendamento é celebrado, preferencial e sucessivamente, com:

- a) O cônjuge sobrevivente ou a pessoa que vivesse com o arrendatário em regime de união de facto;
- b) O parente ou afim mais próximo;
- c) O mais velho ou a mais velha das restantes pessoas do agregado.

5 - No caso de decisão do senhorio de não celebrar qualquer contrato de arrendamento com os elementos do agregado familiar do arrendatário falecido ou se estes recusarem o arrendamento de outra habitação, a habitação deve ser desocupada e por eles entregue ao senhorio no prazo máximo de três meses a contar da data da receção da comunicação referida no n.º 3.

6 - Entre a data do óbito do arrendatário e a data da entrega da habitação ou do início de novo arrendamento, consoante for o caso, os elementos do agregado familiar devem indemnizar o senhorio pela ocupação da habitação mediante o pagamento de montante igual ao valor da última renda, salvo se houver lugar a indemnização pela não entrega voluntária da habitação, caso em que é esta a aplicável.

Artigo 34.º

Cessaçãõ do contrato

O contrato de arrendamento apoiado cessa pelas formas previstas na lei geral, com as especificidades estabelecidas na presente lei.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

Artigo 35.º

Caducidade

1 - O contrato de arrendamento apoiado caduca:

- a) Pelo decurso do prazo inicial ou da renovação, se o contrato não for renovável ou se houver oposição à sua renovação;
- b) Verificando-se a condição a que as partes o subordinaram ou tornando-se certo que não pode verificar-se, conforme a condição seja resolutiva ou suspensiva;
- c) Por morte do arrendatário;
- d) Pela perda da coisa locada;
- e) Por renúncia ao arrendamento.

2 - Entende-se haver renúncia ao arrendamento da habitação quando a esta não seja usada pelo arrendatário e pelo seu agregado familiar por período seguido superior a 90 dias.

3 - Para efeito do disposto no número anterior, considera-se existir situação de não uso da habitação quando, dentro do período mínimo de 90 dias a contar da primeira tentativa de contacto pessoal, se verificarem cumulativamente as seguintes condições:

- a) Os registos do fornecimento de serviços essenciais, nomeadamente de água e eletricidade, evidenciar a ausência de gastos com consumo;
- b) Tenham sido realizadas, pelo menos, seis tentativas interpoladas dentro do período de 90 dias, por trabalhador do senhorio devidamente identificado, de entrega de comunicação deste através de contacto na pessoa do arrendatário ou de qualquer elemento do seu agregado familiar e esta tenha resultado impossível por ausência dos mesmos;



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

- c) Tenha sido afixado aviso na entrada do edifício e da habitação, pelo período mínimo de 20 dias antes do termo do prazo de 90 dias, de conteúdo idêntico ao da comunicação.

4 - A comunicação e o aviso devem conter as seguintes menções:

- a) De que o senhorio tem conhecimento do não uso da habitação;
- b) De que o não uso da habitação por período superior a 90 dias a contar da data da primeira tentativa de contacto pessoal, ali indicada, determina a renúncia ao arrendamento e a consequente cessação do contrato;
- c) Do prazo de que o arrendatário e os elementos do seu agregado familiar dispõem, após o decurso dos 90 dias, para procederem à desocupação e entrega voluntária da habitação, livre de pessoas e bens.

Artigo 36.º

Denúncia

1 - Qualquer das partes pode denunciar o contrato mediante comunicação à contraparte com antecedência não inferior a um ano sobre a data em que pretende a cessação.

2 - O senhorio pode ainda denunciar o contrato a todo o tempo:

- a) Com uma antecedência mínima de três meses em relação à data de produção de efeitos da denúncia, no caso de aumento dos rendimentos do agregado familiar que determine um acréscimo do valor da renda em regime de arrendamento apoiado superior ao dobro do valor da renda condicionada da habitação;



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

b) Com uma antecedência mínima de seis meses em relação à data de produção de efeitos da denúncia, por razões relacionadas com a gestão do seu parque habitacional, incluindo os casos determinados por situações de condomínio ou pela necessidade de realização de obras na habitação ou no prédio em que esta se integra.

3 - No caso previsto na alínea b) do número anterior, o senhorio deve assegurar a atribuição de outra habitação em regime de arrendamento apoiado ao agregado familiar no concelho da situação da habitação a desocupar ou em concelho limítrofe, no mínimo por prazo idêntico ao remanescente do contrato objeto da denúncia, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

4 - Se as obras a realizar determinarem a necessidade de desocupação urgente da habitação ou por período de tempo inferior ao prazo remanescente do contrato, o senhorio pode optar pela suspensão do contrato de arrendamento durante a realização das obras com atribuição de uma habitação durante esse período nos termos do disposto no artigo 10.º.

Artigo 37.º

Resolução

Qualquer das partes pode resolver o contrato por incumprimento pela contraparte das obrigações a que está vinculada nos termos da lei e do contrato.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

Artigo 38.º

Resolução pelo senhorio

1 - É causa de resolução do contrato pelo senhorio, sem prejuízo de outras sanções que sejam aplicáveis a cada caso nos termos legais, o incumprimento de qualquer das obrigações previstas no artigo 29.º, pelo arrendatário ou pelas pessoas do seu agregado familiar, consoante os casos, em especial:

- a) A mora no pagamento da renda, indemnizações, encargos ou despesas por período igual ou superior a dois meses;
- b) 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;
- c) A verificação da existência de situação de impedimento prevista no artigo 8.º sem ter sido feita a comunicação a que se refere o n.º 2 do mesmo artigo;
- d) A não aceitação pelo arrendatário da atribuição de outra habitação pelo senhorio nos casos previstos na presente lei;
- e) A oposição à verificação da habitação pelo senhorio ou à realização por este de obras na habitação;
- f) A violação das regras de higiene, de sossego e de boa vizinhança, comprovadas por documentos emitidos pelas autoridades administrativas ou forças de segurança competentes;
- g) O não uso da habitação pelo arrendatário por período seguido superior a três meses;
- h) A permanência na habitação, por período superior a um mês, de pessoa que não pertença ao agregado familiar, sem autorização prévia do senhorio;



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

- i)* A cedência, total ou parcial, da habitação em violação do disposto na presente lei.
- 2 - Se, no caso da alínea *g)* do número anterior, o não uso da habitação por parte do arrendatário resultar de detenção em estabelecimento prisional por violência doméstica a resolução do contrato confere aos restantes elementos do agregado o direito ao arrendamento pelo senhorio da mesma ou de outra habitação.
- 3 - A resolução opera por comunicação do senhorio ao arrendatário, onde fundamentadamente invoque a obrigação incumprida e fixe o prazo, no mínimo de 30 dias, para a desocupação e entrega voluntária da habitação, não caducando o direito à resolução ainda que o arrendatário ponha fim à causa que a fundamentou.
- 4 - Pretendendo efetuar a verificação final da habitação, a comunicação do senhorio deve ainda conter a indicação do dia e da hora para realização da mesma.

Artigo 39.º

Resolução pelo arrendatário

- 1 - É, em especial, causa de resolução do contrato pelo arrendatário, sem prejuízo de outras sanções que sejam aplicáveis a cada caso nos termos legais, o incumprimento pelo senhorio das obrigações previstas no artigo 28.º.
- 2 - O arrendatário não tem direito a resolver o contrato com fundamento em defeito da habitação se:
- a)* Conhecia e aceitou o defeito nos termos referidos no n.º 1 do artigo 28.º;
 - b)* Se o defeito for da sua responsabilidade;
 - c)* Se, conhecido o defeito, não avisou o senhorio como lhe cumpria.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

Artigo 40.º

Efeitos da comunicação da cessação do contrato

A comunicação de qualquer das partes relativa à cessação do contrato torna exigível a desocupação e entrega da habitação no prazo que na mesma for indicado, exceto se a presente lei fixar período mínimo superior, caso em que é este o aplicável.

CAPÍTULO V

Desocupação da habitação

Secção I

Desocupação e entrega da habitação

Artigo 41.º

Entrega voluntária

- 1 - Em qualquer caso de cessação do contrato, o arrendatário é obrigado a desocupar a habitação e a entregá-la ao senhorio livre de pessoas e bens e no estado em que a recebeu, sem direito a retenção nem a indemnização por benfeitorias que tenha realizado.
- 2 - A habitação é entregue pelo arrendatário ao senhorio mediante verificação prévia final da mesma nos termos do n.º 2 do artigo 27.º, salvo se o senhorio dispensar essa verificação, caso em que se considera que este aceitou a habitação nas condições em que a mesma lhe foi entregue.
- 3 - Quando na referida verificação o senhorio constatar a existência de danos na habitação, a realização de obras não autorizadas ou a não realização de obras a que o arrendatário estava obrigado nos termos da lei ou do contrato, o senhorio tem o direito de lhe exigir o pagamento do custo das obras necessárias à reposição da habitação nas condições em que lhe tinha sido entregue.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

4 - No caso de a habitação evidenciar uma das situações previstas no número anterior no âmbito da verificação final da mesma apenas pelo senhorio, por recusa do arrendatário em participar na mesma ou por abandono da habitação, o senhorio pode exigir o pagamento do custo com as obras necessárias para reposição da habitação nas condições iniciais, acrescido de 50%.

Artigo 42.º

Bens móveis

- 1 - Os ocupantes da habitação, incluindo os que detinham a qualidade de arrendatário, devem assegurar que a habitação se encontra livre de pessoas e bens no momento da sua entrega voluntária ou da execução do despejo.
- 2 - Quaisquer bens móveis deixados na habitação após a entrega ou desocupação da mesma por quem a ocupava são considerados abandonados a favor do proprietário, sem direito a qualquer compensação, adquirindo este o direito a dispor dos mesmos, onerosa ou gratuitamente.

Artigo 43.º

Atraso na entrega da habitação

Sem prejuízo do disposto no artigo seguinte, se a habitação não for desocupada e entregue voluntariamente pelo arrendatário nos termos a que este está obrigado, o senhorio tem direito a exigir uma indemnização correspondente a 1/30 do valor da renda condicionada mensal da habitação por cada dia de atraso no cumprimento daquela obrigação.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

Artigo 44.º

Ocupação sem título

- 1 - São consideradas sem título as situações de ocupação, total ou parcial, de habitações de que sejam proprietárias as entidades referidas no n.º 1 do artigo 2.º por quem não detém contrato ou documento de atribuição ou de autorização que a fundamente.
- 2 - No caso previsto no número anterior o ocupante está obrigado a desocupar a habitação e a entregá-la, livre de pessoas e bens, até ao termo do prazo que lhe for fixado na comunicação feita, para o efeito, pelo senhorio ou proprietário, de que deve constar ainda o fundamento da obrigação de entrega da habitação.
- 3 - Nos casos de ocupação de habitação das entidades referidas no n.º 1 do artigo 2.º por quem não detém contrato ou documento de atribuição ou de autorização que a fundamente ou de caducidade do contrato pelo não uso da habitação, a comunicação referida no número anterior pode feita através de edital apostado na entrada do edifício e da habitação.

Secção II

Despejo

Artigo 45.º

Despejo

- 1 - Caso não seja cumprida voluntariamente a obrigação de desocupação e entrega da habitação, há lugar a despejo, o qual é efetuado através da ação ou do procedimento especial de despejo regulados na Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, alterada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, e na respetiva regulamentação.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

Artigo 46.º

Requisição de serviços da segurança social

Em qualquer caso de despejo promovido pelas entidades indicadas no n.º 1 do artigo 2.º, sempre que entre os ocupantes da habitação existam pessoas portadoras de deficiência, menores de idade ou pessoas com idade superior a 65 anos, a entidade que manda executar o despejo deve assegurar a requisição dos serviços competentes da segurança social

Secção III

Regime sancionatório

Artigo 49.º

Sanções

1 - Fica impedido de aceder a uma habitação no regime de arrendamento apoiado, por um período de 2 anos:

- a) O arrendatário ou o elemento do agregado familiar do arrendatário que, para efeito de atribuição ou manutenção de uma habitação em regime de arrendamento apoiado, preste declarações falsas ou inexatas ou omita informação relevante;
- b) O arrendatário ou o elemento do agregado familiar do arrendatário que permita a utilização ou ceda a habitação a terceiros a qualquer título, total ou parcialmente, de forma gratuita ou onerosa;
- c) A pessoa que tenha ocupado ilicitamente ou tenha sido sujeita a despejo de uma habitação atribuída por qualquer das entidades referidas no n.º 1 do artigo 2.º.

2 - O disposto no número anterior não prejudica os direitos que, em função da situação, o senhorio detenha, nem o procedimento criminal que seja aplicável ao caso, nos termos legais aplicáveis.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

CAPÍTULO IV

Disposições complementares, transitórias e finais

Artigo 50.º

Dados pessoais

- 1 - O IHRU, I.P., e a Agência para a Modernização Administrativa, I. P., em termos a estabelecer em decreto-lei, desenvolvem uma plataforma informática na qual as entidades referidas no artigo 2.º devem inserir os dados relativos às habitações e aos arrendatários em regime de arrendamento apoiado, através da qual podem aceder e cruzar a informação necessária à verificação do cumprimento da presente lei no âmbito da gestão das respetivas habitações.
- 2 - Na regulamentação referida no número anterior será, designadamente, definida a responsabilidade pelo tratamento da informação constante na plataforma informática e pela adoção das medidas técnicas e organizativas adequadas para proteção dos dados, nos termos da Lei n.º 67/98, de 26 de outubro.
- 3 - O senhorio de habitação arrendada ou subarrendada em regime de arrendamento apoiado, quando detenha a declaração a que se refere o n.º 2 do artigo 7.º, pode solicitar aos competentes serviços públicos a confirmação dos dados relativos à composição dos agregados familiares dos arrendatários, aos rendimentos destes e de qualquer elemento do seu agregado familiar e à inscrição de bens móveis ou imóveis em nome de qualquer dos elementos que compõem esse agregado, devendo os serviços prestar a informação solicitada em prazo inferior a 20 dias úteis.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

- 4 - O senhorio é a entidade responsável pela receção e o processamento dos dados recolhidos nos termos do número anterior, devendo adotar as medidas técnicas e organizativas adequadas para proteger os dados contra a destruição, acidental ou ilícita, a perda acidental, a alteração, a difusão ou o acesso não autorizados e para conservar os dados apenas pelo período estritamente necessário à prossecução da finalidade a que se destinam, tudo nos termos do disposto na Lei n.º 67/98, de 26 de outubro.
- 5 - Qualquer pessoa tem direito a conhecer o conteúdo dos registos que lhe digam respeito e a obter junto de quem os detém a correção de inexatidões, a supressão de dados indevidamente registados e o complemento de omissões, nos termos do disposto no artigo 11.º da Lei n.º 67/98, de 26 de outubro.

Artigo 51.º

Isenções e outros benefícios

- 1 - As entidades referidas no n.º 1 do artigo 2.º, no que respeita aos prédios urbanos maioritariamente habitacionais e às habitações de que são proprietárias ou superficiárias, beneficiam de:
- a) Isenção do pagamento de impostos, taxas e tarifas municipais;
 - b) Isenção do pagamento de emolumentos e preços devidos pela prática de atos de registos e de notariado e pela emissão de certidões e fotocópias;
- 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.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

3 - As entidades referidas no n.º 1 do artigo 2.º, no que respeita aos prédios urbanos maioritariamente habitacionais e às habitações de que são proprietárias ou superficiárias, estão excecionadas de parecer prévio vinculativo do membro do Governo responsável pela área das finanças na contratação de serviços legalmente obrigatórios relacionados com a gestão daqueles prédios e habitações, tais como:

- a) Serviços de assistência, de manutenção e de reparação de elevadores e equipamentos eletromecânicos;
- b) Serviços de coordenação da segurança em obra;
- c) Serviços de aprovação e certificação de projetos pelas concessionárias de infraestruturas ou empresas acreditadas para o efeito;
- d) Serviços de certificação do desempenho energético e da qualidade do ar interior;
- e) Serviços de reparação urgente, quando esteja em risco a segurança de pessoas e ou bens;
- f) Serviços inerentes à desocupação dos prédios e habitações, nomeadamente de serralharia e de remoção, transporte e depósito de bens que se encontrem no interior dos mesmos.

Artigo 52.º

Prerrogativas

1 - As entidades referidas no n.º 1 do artigo 2.º não estão obrigadas a efetuar o seguro de incêndio das habitações de que sejam proprietárias ou superficiárias, cabendo-lhes suportar os custos com as reparações próprias ou devidas a terceiros que seriam cobertas pelo seguro em caso de sinistro.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

- 2 - Quando as entidades referidas no número anterior sejam proprietárias ou superficiárias de habitações que constituam frações autónomas de prédios em regime de propriedade horizontal e os restantes condóminos não participem ou não cumpram com as obrigações do condomínio relativas à realização de obras de conservação das partes comuns do prédio, podem aquelas substituir-se-lhes na realização dessas obras, tendo direito de regresso sobre os referidos condóminos para o pagamento da dívida correspondente à quota parte dos custos das obras, nos termos a estabelecer em diploma próprio.
- 3 - A cobrança de quaisquer dívidas de que sejam credoras as entidades referidas no presente artigo em resultado do arrendamento ou da ocupação ilícita das suas habitações é feita através do processo de execução fiscal, tendo força de título executivo o contrato e cópia da comunicação enviada ao arrendatário ou ocupante de que conste a quantia em dívida e a fixação do prazo para o seu pagamento.

Artigo 53.º

Atribuição por forma diversa

- 1 - As disposições constantes do artigo 10.º e da secção II do capítulo II são aplicáveis, com as necessárias adaptações, a qualquer forma de atribuição de habitações, diversa do arrendamento apoiado, pelo Estado, pelas Regiões Autónomas e pelas autarquias locais, incluindo os institutos públicos e as empresas públicas.
- 2 - As disposições da presente lei são ainda aplicáveis, com as necessárias adaptações, ao subarrendamento de habitações em regime de arrendamento apoiado pelas entidades referidas no número anterior.
- 3 - Não são abrangidos pelo disposto no presente artigo:
- a) A venda de habitações com regime de alienação regulado por diploma próprio não revogado pela presente lei;



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

- b) O arrendamento de habitações não sujeitas a regimes de condicionamento especial de renda;
- c) A atribuição de habitações no âmbito de operações de realojamento promovidas nos termos de regimes jurídicos de ordenamento do território, urbanismo ou impostas por outras disposições legais;
- d) A transmissão ou arrendamento de habitações adquiridas para efeito de regularização de dívidas, bem como as adquiridas por herança ou doação;
- e) A atribuição de habitações a trabalhadores em funções públicas em área distinta da sua residência habitual, quando justificada pelo especial interesse no exercício dessas funções devidamente fundamentado pela entidade pública empregadora.

Artigo 54.º

Aplicação no tempo

1 - O disposto na presente lei aplica-se aos contratos a celebrar após a data da sua entrada em vigor e, com as alterações e especificidades constantes dos artigos seguintes, aos seguintes casos:

- a) Contratos existentes à data da sua entrada em vigor ao abrigo de regimes de arrendamento de fim social, nomeadamente de renda apoiada e de renda social;
- b) Ocupação de fogos a título precário ao abrigo do Decreto n.º 35 106, de 6 de novembro de 1945, sujeitos ao regime transitório da Lei n.º 21/2009, de 20 de maio, que subsistam na data da entrada em vigor da presente lei.

2 - Os conceitos definidos na presente lei prevalecem sobre os que estejam previstos noutros regimes legais, na parte em que estes apliquem ou remetam para a aplicação dos regimes referidos no número anterior.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

Artigo 55.º

Regime transitório

- 1 - Nos casos a que se referem as alíneas do n.º 1 do artigo anterior, o valor da renda inicial em regime de arrendamento apoiado não pode ser superior ao montante da renda condicionada da habitação nem inferior ao valor da renda mínima e o arrendamento tem um prazo mínimo inicial de três anos, salvo se o termo do prazo antes vigente for anterior, caso em que é este o aplicável.
- 2 - Quando o valor da renda em regime de arrendamento apoiado for superior em 50% ou mais ao valor da renda anterior, há lugar ao faseamento da renda durante esse período em termos a acordar entre as partes.
- 3 - Na falta de acordo quanto ao faseamento da renda, o aumento da renda em regime de arrendamento apoiado é progressivo e não pode ser superior, em cada ano, incluindo o primeiro, a um terço do acréscimo entre o valor da renda em regime de arrendamento apoiado e o valor da renda anterior.
- 4 - Durante o período de faseamento, não é aplicável o regime de atualização e revisão da renda previsto no artigo 20.º da presente lei.
- 5 - A comunicação do senhorio a informar o arrendatário ou o ocupante de que pretende aplicar o regime do arrendamento apoiado deve conter:
 - a) A informação sobre a aplicação do regime do arrendamento apoiado, juntando o respetivo título de ocupação e a declaração a que se refere o n.º 2 do artigo 7.º;
 - b) A discriminação dos elementos necessários para avaliação do valor da renda e o prazo para o respetivo envio, que não pode ser inferior a 20 dias úteis;
 - c) A referência às sanções previstas no presente artigo no caso de não cumprimento da obrigação de envio dos elementos referidos nas alíneas anteriores.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

6 - A falta, a insuficiência ou a recusa de resposta dos arrendatários ou dos ocupantes às comunicações referidas nos números anteriores, dentro do prazo fixado, determinam a caducidade dos contratos de arrendamento existentes ou dos títulos ou direitos de ocupação precária, sendo aqueles considerados ocupantes sem título das habitações para todos os efeitos previstos na presente lei.

7 - As comunicações referidas no presente artigo são efetuadas nos termos a regular na portaria referida no artigo 23.º.

Artigo 56.º

Regulamentação

As portarias e os avisos previstos na presente lei são publicados no prazo de 60 dias, a contar da data da entrada em vigor desta lei.

Artigo 57.º

Norma revogatória

1 - São revogados os seguintes diplomas:

- a) O Decreto-Lei n.º 608/73, de 14 de novembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/83, de 17 de maio;
- b) O Decreto-Lei n.º 797/76, de 6 de novembro, alterado pela Lei n.º 84/77, de 9 de dezembro;
- c) O Decreto Regulamentar n.º 50/77, de 11 de agosto;
- d) O Decreto Regulamentar n.º 56/79, de 22 de setembro;
- e) A Portaria n.º 288/83, de 17 de março;
- f) O Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de maio;
- g) A Lei n.º 21/2009, de 20 de maio.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

2 - São também revogados, na parte relativa ao regime de renda apoiada, os artigos 77.º a 82.º do Regime do Arrendamento Urbano (RAU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, com todas as alterações que lhe foram introduzidas, mantidos em vigor por força do disposto no artigo 61.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, alterada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, que aprovou o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU).

Artigo 58.º

Remissões e referências

1 - Todas as remissões para os diplomas e normas revogados nos termos do artigo anterior consideram-se efetuadas para as disposições correspondentes da presente lei.

2 - Todas as referências:

- a) À «renda técnica» e ao «preço técnico» do Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de maio, consideram-se efetuadas à «renda condicionada»;
- b) Às demais rendas previstas nos regimes revogados nos termos do artigo anterior, consideram-se efetuadas a «renda em regime de arrendamento apoiado».



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

Artigo 59.º

Entrada em vigor

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

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de

O Primeiro-Ministro

O Ministro da Presidência e dos Assuntos Parlamentares

953c206f74bc40af98c34ab05fb23e71



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

ANEXO I

Adequação da tipologia

Composição do agregado familiar (número de pessoas)	Tipologia da habitação ⁽¹⁾	
	Mínima	Máxima
1	T0	T1/2
2	T1/2	T2/4
3	T2/3	T3/6
4	T2/4	T3/6
5	T3/5	T4/8
6	T3/6	T4/8
7	T4/7	T5/9
8	T4/8	T5/9
9 ou mais	T5/9	T6

⁽¹⁾ A tipologia da habitação é definida pelo número de quartos de dormir e pela sua capacidade de alojamento (exemplo: T 2/3 — dois quartos, três pessoas).



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

ANEXO II

Fator de capitação

Composição do agregado familiar (número de pessoas)	Porcentagem a aplicar
1	0%
2	5%
3	9%
4	12%
5	14%
6 ou mais	15%