



Exmo. Senhor

Chefe do Gabinete de S. Exa. A

Presidente da Assembleia Legislativa da Região

Autónoma dos Açores

Ref.ª 1140/CGAB/MPAP/2014

Data: 3.setembro.2014

Encarrega-me o Senhor 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, os seguintes projetos de diploma:

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

Projeto de proposta de lei que estabelece o regime de renda condicionada dos contratos de arrendamento para fim habitacional - *PCM (MAOTE)* - (Reg. PL 271/2014).

Em cumprimento do disposto no n.º 1 do artigo 80.º do Estatuto Político-Administrativo da Região Autónoma dos Açores solicita-se a emissão de parecer, por razões de urgência, até ao próximo dia 15 de setembro.

A urgência fundamenta-se na necessidade de atualização e revisão destes regimes.

Com os melhores cumprimentos,

O Chefe do Gabinete

(Francisco José Martins)

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES	
ARQUIVO	
Entrada 2508	Proc. n.º 08.06
Data: 01/10/14	N.º 1181



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

PL 249/2013

2014.09.01

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. Este contexto 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 motivado 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, em que famílias que obtiveram melhorias significativas do seu nível de rendimentos continuam a beneficiar de habitação social com rendas muito baixas em prejuízo de agregados familiares em situações de grave carência económica.

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 tem como objetivo primordial garantir o acesso à habitação de forma justa e equitativa, desenvolvendo um sistema em que a renda depende do rendimento e da composição do agregado familiar. Assim, para as famílias com menores rendimentos, a taxa de esforço é reduzida, podendo ser inferior a 2 %, e vai aumentando de forma progressiva à medida que aumentam os rendimentos.

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

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,



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

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 famílias monoparentais ou que integrem menores, pessoas portadoras de deficiência ou com idade superior a 65 anos, ou relativas a 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.

Assim:



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

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 e regula a atribuição de habitações nesse regime.

Artigo 2.º

Âmbito

- 1 - O arrendamento apoiado é o regime aplicável às habitações detidas, a qualquer título, por entidades das administrações direta e indireta do Estado, das Regiões Autónomas, das autarquias locais, do setor empresarial do Estado e dos setores empresariais regionais, intermunicipais e municipais, que por elas 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, ao 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.
- 3 - 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 n.º 1.

Artigo 3.º



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

Definições

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 a que aludem as 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) «Dependente», é o elemento do agregado familiar que seja menor ou, tendo idade inferior a 26 anos, frequente estabelecimento de ensino e não aufera rendimento mensal bruto superior ao indexante dos apoios sociais;
- c) «Deficiente», o portador de deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%;
- d) «Fator de capitação», a percentagem resultante da ponderação da composição do agregado familiar, conforme a tabela constante do anexo I à presente lei, que desta faz parte integrante;
- 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;
- f) «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;
- g) «Rendimento mensal corrigido» (RMC), o rendimento mensal bruto deduzido da



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

quantia correspondente à aplicação ao indexante dos apoios sociais de cada um dos seguintes números fracionários:

- i)* Um décimo, por cada dependente;
- ii)* Um décimo, por cada deficiente, que acresce ao anterior se também couber na definição de dependente;
- iii)* Um vinte avos, por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;
- iv)* Uma percentagem resultante do fator de capitação.

Artigo 5.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.
- 3 - Às entidades referidas no artigo 2.º cabe assegurar as condições necessárias para garantir o fim a que se destina o arrendamento, promovendo, de forma sistemática e programada, a adoção de medidas de conservação do respetivo parque habitacional.

CAPÍTULO II



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

Acesso e atribuição das habitações

SECÇÃO I

Acesso

Artigo 6.º

Condições de acesso

- 1 - Podem aceder à atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado os cidadãos nacionais e os cidadãos estrangeiros detentores de títulos válidos de permanência no território nacional que reúnam as condições estabelecidas na presente lei e que não estejam em nenhuma das situações de impedimento previstas no artigo seguinte.
- 2 - A atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado confere ao senhorio o direito de aceder aos dados do arrendatário e dos membros do respetivo agregado familiar para fins de informação ou de confirmação dos dados por eles declarados nos termos regulados na presente lei.
- 3 - Ao acesso e à atribuição das habitações é aplicável o regime constante do presente capítulo e subsidiariamente o regime do procedimento administrativo.

Artigo 7.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) For proprietário, usufrutuário, arrendatário ou detentor a outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação;
 - b) Estiver a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais;
 - c) Tiver beneficiado de indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

no âmbito de programas de realojamento; ou

d) Estiver abrangido por uma das situações previstas no n.º 1 do artigo 30.º.

2 - As situações previstas nas alíneas *a)* e *b)* do número anterior podem não constituir impedimento se, até à data da celebração do contrato em regime de arrendamento apoiado, for feita prova da sua cessação.

3 - No caso previsto na alínea *a)* do n.º 1, quando for invocado e comprovado que o prédio ou fração não está em condições de satisfazer o fim habitacional ou que o direito relativo ao mesmo é detido ou foi adquirido apenas em parte por membros do agregado familiar, cabe ao senhorio avaliar a situação e decidir sobre o acesso deste agregado à atribuição de habitação ou à manutenção do arrendamento, consoante for o caso..

4 - O arrendatário deve comunicar ao senhorio a existência de uma situação de impedimento, no seu caso ou no de qualquer membro do seu agregado familiar, no prazo máximo de 30 dias a contar da data da ocorrência.

5 - O impedimento relativo a um dos membros do agregado familiar é extensível a todos os seus membros.

SECÇÃO II

Atribuição das habitações

Subsecção I

Procedimentos de atribuição

Artigo 8.º

Procedimentos

A atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado efetua-se mediante um dos seguintes procedimentos:



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

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

Artigo 9.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, de entre os que concorrerem 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 10.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, de 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 11.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, de 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 12.º

Critérios preferenciais

Em qualquer dos procedimentos previstos nos artigos anteriores, sempre que a tipologia e as condições das habitações objeto do procedimento o permitam, as entidades locadoras devem definir critérios preferenciais para famílias monoparentais ou que integrem menores, pessoas portadoras de deficiência ou com idade superior a 65 anos, ou relativas a vítimas de violência doméstica.

Artigo 13.º

Publicitação da oferta das habitações

- 1 - O anúncio de cada um dos concursos a que se referem os artigos 9.º e 10.º é publicitado no sítio próprio da internet da entidade locadora, sem prejuízo de esta o poder fazer igualmente pelos meios que considere mais adequados ao conhecimento do mesmo por parte dos respetivos destinatários.
- 2 - Sem prejuízo de outros elementos que a entidade locadora entenda incluir, o anúncio a que se refere o número anterior deve conter a seguinte informação:
 - a) Tipo de procedimento;
 - b) Datas do procedimento;
 - c) Identificação, tipologia e área útil da habitação;
 - 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;



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

b) Local e forma de divulgação da lista definitiva dos candidatos apurados.

- 3 - No caso do procedimento a que se refere o artigo 11.º, a entidade locadora deve publicitar no respetivo sítio da internet e ou em área de acesso ou de circulação livre das suas instalações, informação sobre a listagem, as condições de inscrição na mesma, a forma, local e horário para consulta das habitações em oferta e o resultado da última classificação com exclusão de qualquer menção a dados pessoais.
- 4 - Em qualquer dos casos referidos nos números anteriores, o procedimento pode ainda ser publicitado mediante afixação, no prédio em que a habitação se integra, de anúncio do concurso ou de informação de que a habitação está disponível para arrendamento.

Artigo 14.º

Exclusão

A prestação de falsas declarações, a omissão dolosa de informação ou a 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.

SUBSECÇÃO II

Disposições especiais

Artigo 15.º

Regime excepcional

- 1 - Têm acesso à atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado 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 vulnerabilidade e emergência social e perigo físico ou moral para as pessoas, incluindo as relativas a violência doméstica, não sendo aplicáveis as disposições do presente regime que sejam incompatíveis com a natureza da situação, incluindo as disposições da subsecção anterior.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

- 2 - Nos casos previstos no número anterior, as condições de adequação e de utilização das habitações são definidas pela entidade locadora em função da situação de necessidade habitacional que determina a respetiva atribuição.

Artigo 16.º

Adequação da habitação

- 1 - A habitação atribuída em regime de arrendamento apoiado deve ser de tipologia adequada à composição do agregado familiar, por forma a evitar situações de sobreocupação ou de subocupação.
- 2 - A adequação da habitação é verificada pela relação entre a tipologia e a composição do agregado familiar de acordo com a tabela constante do anexo II à presente lei, que desta faz parte integrante.

Artigo 17.º

Mobilidade

- 1 - O senhorio pode resolver o contrato e atribuir outra habitação ao arrendatário, no mesmo concelho da anterior habitação ou em concelho limítrofe, nos casos de desadequação superveniente da habitação ao agregado familiar ou de necessidade de desocupação da mesma por razões de gestão do seu parque habitacional, nomeadamente para efeitos de reabilitação do edificado.
- 2 - A comunicação de resolução pelo senhorio é realizada nos termos do n.º 7 do artigo 9.º ou do n.º 5 do artigo 10.º do NRAU, com identificação da morada da nova habitação, menção à obrigação de desocupação e entrega da habitação e ao prazo fixado para o efeito, nunca inferior a 90 dias, bem como com referência à consequência do não cumprimento dessa obrigação.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

- 3 - A recusa ou falta de resposta do arrendatário à comunicação referida no número anterior no prazo fixado torna exigível a desocupação e entrega da habitação, constituindo aquela comunicação fundamento bastante para o despejo.

CAPÍTULO III

Contrato de Arrendamento Apoiado

SECÇÃO I

Condições contratuais

Artigo 18.º

Regime do contrato

- 1 - Sem prejuízo das alterações e adaptações decorrentes do disposto na presente lei, o contrato de arrendamento apoiado rege-se pelas disposições do Código Civil, do Código do Processo Civil e do Novo Regime do Arrendamento Urbano - NRAU, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, alterada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, que forem aplicáveis em função das matérias.
- 2 - São competentes para conhecer das matérias relativas à invalidade ou cessação dos contratos, os tribunais administrativos.

Artigo 19.º

Forma e conteúdo do contrato

- 1 - O contrato é celebrado por escrito e contém, pelo menos, as seguintes menções:
- a) Regime legal do arrendamento;
 - b) Identificação do senhorio;
 - c) A identificação do arrendatário ou arrendatários e de todos os elementos do agregado familiar;



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

- d) Identificação e localização do locado;
- e) Prazo do arrendamento;
- f) Valor da renda inicial e forma de atualização e revisão da mesma;
- g) Tempo, lugar e forma de pagamento da renda
- h) Periodicidade de declaração de rendimentos do agregado familiar que não poderá ser superior a três anos.

2 - Nos casos previstos no artigo 15.º, a habitação pode ser atribuída em arrendamento mediante registo em livro ou em suporte informático contendo a identificação dos indivíduos e dos membros dos agregados familiares que se encontrem em situação de necessidade habitacional urgente e ou temporária, a data da respetiva admissão e o montante da renda.

Artigo 20.º

Duração e renovação do contrato

- 1 - O contrato de arrendamento apoiado é celebrado pelo prazo de dez anos, considerando-se reduzido a este limite quando estipulado período superior.
- 2 - Findo o prazo do arrendamento, o contrato renova-se automaticamente por períodos sucessivos de dois anos, salvo se for estipulado período diverso.
- 3 - Sem prejuízo do disposto no número seguinte, qualquer das partes pode opor-se à renovação do contrato, desde que o comunique à contraparte com uma antecedência mínima de 180 dias.
- 4 - O senhorio só pode opor-se à renovação do contrato quando, nos últimos três anos do prazo do contrato, se verificarem as seguintes condições cumulativas:
 - a) O inquilino, nos últimos três anos, esteja a pagar uma renda igual ou superior à renda máxima a que se refere o n.º 2 do artigo 23.º;



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

b) A renda máxima a que se refere o n.º 2 do artigo 23.º corresponda, no mesmo período a que se refere a alínea anterior, a uma taxa de esforço igual ou inferior a 15% do rendimento mensal corrigido do agregado familiar do inquilino.

5 - Para efeitos do número anterior o senhorio deve enviar uma comunicação ao inquilino, nos termos e nos prazos previstos no NRAU.

Artigo 21.º

Vencimento e pagamento da renda

- 1 - Salvo estipulação em sentido diverso, a primeira renda vence-se no primeiro dia útil do mês a que respeita, vencendo-se cada uma das restantes no primeiro dia útil de cada mês subsequente.
- 2 - O pagamento da renda deve ser efetuado no dia do seu vencimento e no lugar e pela forma estabelecidos no contrato.
- 3 - Quando o pagamento da renda seja efetuado por transferência ou débito em conta bancária do arrendatário, o comprovativo do respetivo movimento é equiparado a recibo para todos os efeitos legais.

Artigo 22.º

Valor da renda

O valor da renda em regime de arrendamento apoiado 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:

$$T = \text{taxa de esforço}$$



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

RMC = rendimento mensal corrigido do agregado familiar

IAS = Indexante dos apoios sociais

Artigo 23.º

Rendas máxima e mínima

- 1 - A renda em regime de arrendamento apoiado não pode ser de valor inferior a 2% do indexante dos apoios sociais (IAS) vigente em cada momento.
- 2 - A renda máxima em regime de arrendamento apoiado é a renda máxima aplicável aos contratos de arrendamento para fim habitacional em regime de renda condicionada.
- 3 - O disposto no número anterior não prejudica a possibilidade de a entidade locadora, por razões de planeamento e desde que as características do locado o permitam, aplicar às rendas no seu parque habitacional uma renda máxima de valor superior, correspondente a uma taxa de esforço a aplicar ao rendimento mensal corrigido dos agregados familiares nos termos do artigo anterior, não podendo, porém, daí resultar uma renda de valor superior a 25% do rendimento mensal corrigido do agregado familiar, devendo ser aplicado neste caso o faseamento previsto nos n.ºs 2 a 4 do artigo 36.º

Artigo 24.º

Atualização e revisão da renda

- 1 - Além da atualização anual prevista no n.º 2 do artigo 1077.º do Código Civil, há lugar à revisão da renda a pedido do arrendatário nas situações de:
 - a) Alteração na composição ou nos rendimentos do agregado familiar, devendo o arrendatário comunicar o facto ao senhorio no prazo máximo de 30 dias a contar da data da ocorrência;



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

- b) Aplicação da correção prevista na alínea g) do artigo 3.º em caso de superveniência de situações de incapacidade igual ou superior a 60% ou de idade igual ou superior a 65 anos relativas a qualquer elemento do agregado familiar;
- 2 - A revisão da renda por iniciativa do senhorio com os fundamentos indicados no número anterior pode ocorrer a todo o tempo.
- 3 - A reavaliação pelo senhorio das circunstâncias que determinam o valor da renda realiza-se, no mínimo, a cada três anos.
- 4 - No âmbito de qualquer dos processos de revisão da renda, o arrendatário deve entregar ao senhorio os elementos que este solicite e se mostrem adequados e necessário à verificação das circunstâncias que determinam a revisão da renda, no prazo máximo de 30 dias a contar da correspondente notificação.
- 5 - 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.
- 6 - 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 ao dobro da diferença entre a renda paga e a renda que seria devida desde a data da alteração.
- 7 - A não atualização ou a não revisão da renda por motivo imputável ao senhorio impossibilita-o de recuperar os montantes que lhe seriam devidos a esse título.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

Artigo 25.º

Obrigações do arrendatário

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

- a) Efetuar as comunicações e prestar as informações ao senhorio obrigatórias nos termos legais, designadamente as relativas a impedimentos e à composição e rendimentos do seu agregado familiar;
- 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, exceto nas situações previstas no artigo 1072.º do Código Civil comunicadas e comprovadas, por escrito, junto do senhorio, no prazo máximo de seis meses a contar do início do facto que determinou a situação de ausência;
- c) 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;
- d) Não realizar obras na habitação sem prévia autorização escrita do senhorio.

SECÇÃO II

Cessação do contrato

Artigo 26.º

Resolução pelo senhorio

1 - Além de outras causas de resolução previstas no NRAU e na presente lei, constituem causas de resolução do contrato pelo senhorio:

- a) O incumprimento de qualquer das obrigações previstas no artigo anterior pelo arrendatário ou pelas pessoas do seu agregado familiar;



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

- b) O conhecimento pelo senhorio da existência de uma das situações de impedimento previstas no artigo 7.º;
- c) A prestação de falsas declarações por qualquer elemento do agregado familiar, de forma expressa ou por omissão, sobre os rendimentos ou sobre factos e requisitos determinantes para o acesso ou manutenção do arrendamento;
- d) A permanência na habitação, por período superior a um mês, de pessoa que não pertença ao agregado familiar, sem autorização prévia do senhorio.

2 - Nos casos das alíneas do número anterior, do artigo 17.º da presente lei 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.

3 - Na comunicação referida no número anterior, o senhorio deve fixar o prazo, no mínimo de 60 dias, para a desocupação e entrega voluntária da habitação, não caducando o seu direito à resolução do contrato ainda que o arrendatário ponha fim à causa que a fundamentou.

Artigo 27.º

Cessação do contrato por renúncia

1 - Considera-se haver renúncia do arrendatário ao arrendamento da habitação quando esta não seja usada por ele ou pelo agregado familiar por período seguido superior a seis meses a contar da data da primeira comunicação do senhorio, de entre as referidas na alínea b) do número seguinte.

2 - Sem prejuízo do disposto na alínea b) do artigo 25.º, é de não uso da habitação a situação em que, dentro do período mínimo de seis meses, se verificarem cumulativamente as seguintes condições:



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

- a)* Tenham sido realizadas, dentro de um período de seis meses, pelo menos três tentativas, com intervalo mínimo de 2 semanas entre cada uma delas, de entrega de comunicação na pessoa do arrendatário ou de elemento do agregado familiar, consoante for o caso, por representante do senhorio devidamente identificado e a entrega tenha resultado impossível por ausência dos mesmos;
- b)* Tenha sido afixado aviso na porta da entrada da habitação, pelo período mínimo de 30 dias antes do termo do prazo de seis meses, de conteúdo idêntico ao da comunicação;
- c)* Os registos do fornecimento de serviços essenciais de água e eletricidade, evidenciem a ausência de contratos de fornecimento ou de consumos relativamente ao locado.

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

- a)* De que o senhorio tem conhecimento do não uso da habitação por parte do arrendatário ou do agregado familiar, consoante for o caso;
- b)* De que o não uso da habitação por período superior a seis meses a contar da data da primeira tentativa de contacto pessoal, ali indicada, constitui renúncia ao arrendamento e determina a cessação do contrato;
- c)* Do prazo, no mínimo de 30 dias, de que o arrendatário e os elementos do seu agregado familiar dispõem, após o decurso dos seis meses, para procederem à desocupação e entrega voluntária da habitação, livre de pessoas e bens.

4 - A cessação do contrato opera no termo do prazo de seis meses a contar da data da primeira tentativa de contacto pessoal referida na alínea *b)* 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, após o decurso do prazo de 30 dias referido na alínea *c)* do número anterior.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

Artigo 28.º

Danos na habitação

Se, aquando do acesso à habitação pelo senhorio subsequente a qualquer caso de cessação do contrato, houver evidência de danos na habitação, de realização de obras não autorizadas ou de não realização das obras exigidas ao arrendatário nos termos da lei ou do contrato, o senhorio tem o direito de exigir o pagamento das despesas por ele efetuadas com a realização das obras necessárias para reposição da habitação nas condições iniciais, acrescidas de 50%.

Artigo 29.º

Bens móveis

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, que deles pode dispor de forma onerosa ou gratuita, sem direito a qualquer compensação por parte do arrendatário.

SECÇÃO III

Regime sancionatório

Artigo 30.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 omita informação relevante;



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

- b) O arrendatário ou o elemento do agregado familiar do arrendatário que 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 pertencente a qualquer das entidades referidas no n.º 1 do artigo 2.º.
- 2 - O disposto nos números anteriores não prejudica os direitos que, em função da situação, o senhorio detenha, nem o procedimento criminal que seja aplicável ao caso nos termos legais.

CAPÍTULO IV

Disposições complementares, transitórias e finais

Artigo 31.º

Plataforma informática

- 1 - O Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., (IHRU, I.P.) desenvolve e mantém uma plataforma informática onde se inclui uma base de dados a que podem aceder os senhorios de habitações arrendadas ou a arrendar em regime de arrendamento apoiado.
- 2 - A plataforma informática tem por finalidade organizar e manter atualizada a informação relativa às habitações arrendadas ou a arrendar em regime de arrendamento apoiado por referência aos artigos matriciais, bem como aos arrendatários e membros dos seus agregados familiares, com indicação dos respetivos números de identificação fiscal.
- 3 - As entidades referidas no artigo 2.º devem inserir os dados relativos às habitações e aos arrendatários em regime de arrendamento apoiado na plataforma informática, e podendo aceder e cruzar a informação necessária à verificação do cumprimento do disposto na presente lei no âmbito da gestão das respetivas habitações.
- 4 - Compete ao IHRU, I.P., o tratamento dessa informação e a adoção das medidas



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

técnicas e organizativas adequadas para proteção dos dados nos termos da Lei n.º 67/98, de 26 de outubro.

Artigo 32.º

Dados pessoais

- 1 - O senhorio de uma habitação arrendada ou subarrendada em regime de arrendamento apoiado pode, para efeitos de confirmação dos dados do arrendatário ou arrendatários da habitação e dos membros do respetivo agregado familiar, solicitar ao Instituto de Registo e Notariado IP (IRN) e à Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) o acesso a informação sobre a composição e rendimentos do agregado e à titularidade de bens móveis ou imóveis, devendo os serviços prestar a informação solicitada em prazo inferior a 30 dias.
- 2 - O senhorio é a entidade responsável pela receção e o processamento dos dados pessoais recolhidos para efeito de contratação do arrendamento apoiado, devendo adotar as medidas técnicas e organizativas adequadas para proteção dos mesmos 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.
- 3 - O tratamento dos dados pelo senhorio nos termos da presente diploma depende de autorização da Comissão Nacional para a Proteção de Dados nos termos da Lei n.º 67/98, de 26 de outubro.
- 4 - 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.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

5 - O acesso à informação por terceiros fica sujeito ao disposto na Lei n.º 67/98, de 26 de outubro.

Artigo 33.º

Isenções e outros benefícios

- 1 - As entidades referidas no n.º 1 do artigo 2.º, no que respeita aos prédios urbanos maioritariamente destinados a fins habitacionais e às habitações de que são proprietárias ou superficiárias, beneficiam de isenção do pagamento de impostos e taxas municipais.
- 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.

Artigo 34.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.
- 2 - As empresas de fornecimento de água, gás e eletricidade devem prestar às entidades locadoras informação sobre a existência de contratos ou de consumos relativamente a um dado prédio ou fração autónoma, quando se tenham verificado, pelo menos, duas tentativas de notificação nos termos da alínea a) do n.º 2 do artigo 27.º.

Artigo 35.º

Aplicação no tempo



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

- 1 - O disposto na presente lei aplica-se aos contratos a celebrar após a data da sua entrada em vigor.
- 2 - O disposto na presente lei aplica-se, ainda, 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.
- 3 - 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.
- 4 - No caso de contratos em que a aplicação do regime do Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de maio, se tenha iniciado há menos de dois anos à data da entrada em vigor da presente lei e esteja a decorrer faseamento da renda, a aplicação da presente lei não pode dar lugar a novo faseamento e o montante da nova renda só pode ser aplicado no termo do referido faseamento.

Artigo 36.º

Regime transitório

- 1 - Nos casos a que se referem as alíneas do n.º 2 do artigo anterior, os contratos consideram-se celebrados por um prazo de dez anos a contar da data da entrada em vigor da presente lei, nomeadamente para efeitos de aplicação do artigo 20.º
- 2 - Quando o valor da renda em regime de arrendamento apoiado representar um aumento superior ao dobro da renda anterior, há lugar à sua aplicação faseada nos primeiros três anos do contrato nas seguintes condições:



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

- a) No primeiro ano, o montante da renda corresponde ao da renda anterior acrescido de um terço do valor do aumento verificado;
- b) No segundo e terceiro anos, ao montante da renda praticado em cada um dos anos anteriores é acrescido mais um terço do aumento.

3 - Durante o faseamento não é aplicável o regime de atualização anual da renda.

4 - O disposto no n.º 2 não prejudica a possibilidade de aceitação pelo senhorio do faseamento com valores diferentes.

Artigo 37.º

Comunicações

1 - A comunicação do senhorio ou do proprietário da habitação a informar o arrendatário ou o ocupante de que pretende aplicar o regime do arrendamento apoiado deve conter:

- a) Informação sobre a aplicação do regime do arrendamento apoiado, com indicação dos elementos necessários para cálculo do valor da renda e o prazo para o respetivo envio ao senhorio ou ao proprietário, que não pode ser inferior a 30 dias;
- b) As consequências para o caso de incumprimento da obrigação de envio dos elementos solicitados ou de recusa em celebrar o contrato em regime de arrendamento apoiado.

2 - Após a receção dos elementos solicitados, o senhorio ou proprietário deve comunicar ao arrendatário ou ao ocupante o valor da renda, com explicitação da forma do respetivo cálculo, bem como, se aplicável, do respetivo faseamento.

3 - Cabe ao senhorio ou ao proprietário enviar ao arrendatário ou ao ocupante dois exemplares do contrato, devendo um dos exemplares ser-lhe devolvido no prazo máximo de 30 dias, devidamente assinado, podendo o senhorio optar pela celebração presencial do contrato nas suas instalações.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

- 4 - As comunicações entre o senhorio ou proprietário e o arrendatário ou ocupante são efetuadas nos termos dos n.ºs 1 a 6 do artigo 9.º e dos n.ºs 1 a 4 do artigo 10.º do NRAU, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.
- 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 constitui fundamento para resolução do contrato vigente ou para cessação da utilização da habitação, consoante for o caso, e torna exigível a desocupação e entrega da habitação.
- 6 - A comunicação do senhorio ou do proprietário relativa à resolução ou à cessação da ocupação é realizada nos termos do n.º 7 do artigo 9.º ou do n.º 5 do artigo 10.º do NRAU, com menção à obrigação de desocupação e entrega da habitação no prazo ali fixado, nunca inferior a 90 dias, e à consequência do seu não cumprimento.
- 7 - As comunicações referidas no n.º 1 e no número anterior constituem base bastante para o despejo ou para a desocupação da habitação nos termos do número seguinte.
- 8 - Ao despejo e desocupação da habitação aplica-se o disposto na última parte do n.º 3 do artigo 64.º e no artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, alterado pelas Leis n.ºs 55 -A/2010, de 31 de dezembro, 64 -B/2011, de 30 de dezembro, 66 -B/2012, de 31 de dezembro, pelo Decreto-Lei n.º 36/2013, de 11 de março e pela Lei n.º 82-C/2013, de 31 de dezembro.

Artigo 38.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



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

dezembro na parte relativa à atribuição de habitações;

c) O Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de maio;

d) A Lei n.º 21/2009, de 20 de maio.

2 - São também revogados, na parte relativa ao regime de renda apoiada, os artigos 77.º a 82.º do Regime do Arrendamento Urbano, 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.

Artigo 39.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» previstos no 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».

Artigo 40.º

Entrada em vigor

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

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

O Primeiro-Ministro

O Ministro da Presidência e dos Assuntos Parlamentares

ANEXO I

(a que se refere a alínea *d*) do artigo 3.º)

Fator de capitação

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



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

ANEXO II

(a que se refere o artigo 17.º)

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

b03c71804e5544e48b820cc7dc22fc3c