



Exmo. Senhor
Chefe do Gabinete de S. Exa. A
Presidente da Assembleia Legislativa da Região
Autónoma dos Açores

Ref.º 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	2509 Proc. n.º 08.06
Data:	04/09/04 N.º 1191 X



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

PL 271/2014

2014.09.01

Exposição de Motivos

A presente proposta de lei visa substituir o regime de renda condicionada criado pelo Decreto-Lei n.º 148/81, de 4 de junho, alterado pela Lei n.º 46/85, de 20 de setembro, e pelos Decretos-Leis n.ºs 13/86, de 23 de janeiro, e 329-A/2000, de 22 de dezembro.

Desde a sua versão inicial, este regime de renda, como o próprio nome indica, pretendia condicionar o valor das rendas, incentivando o arrendamento e fomentando rendas mais baixas. Todavia, ao longo destes mais de 30 anos, teve uma utilização muito residual.

Durante muitos anos o congelamento das rendas e a legislação sobre o arrendamento urbano não contribuíram para aumentar a oferta de casas para arrendar, nem para baixar os respetivos valores.

A recente reforma do arrendamento urbano, aprovada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, apresenta já sinais encorajadores de uma nova dinâmica deste setor, o que, a par das medidas destinadas a incentivar a reabilitação urbana, irá contribuir para a regeneração dos centros históricos, para a recuperação do parque habitacional mais antigo e para a oferta de habitação para arrendamento em condições mais acessíveis para as famílias.

Neste contexto, o relançamento do regime de renda condicionada é uma medida que se afigura do maior alcance social, já que constitui um alicerce fundamental das novas políticas públicas de financiamento à reabilitação de edifícios antigos destinados a arrendamento habitacional.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

Sucedem que este regime aguarda por uma atualização desde 1990, conforme dispõe o artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, aí já se apontando para um novo cálculo do valor real dos fogos a partir do regime previsto no novo código de avaliações, o qual veio a ser publicado sob a forma do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI).

Estão assim reunidas as condições para se proceder à revisão, atualização e relançamento do regime de renda condicionada, em que o valor atualizado do fogo passa a ser o valor patrimonial tributário definido no Código do IMI.

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

Assim:

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

Artigo 1.º

Objeto

A presente lei estabelece o regime de renda condicionada aplicável a contratos de arrendamento para fim habitacional.

Artigo 2.º

Âmbito de aplicação

1 - Ficam obrigatoriamente sujeitos ao regime de renda condicionada os arrendamentos:

- a*) De fogos que, tendo sido construídos para fins habitacionais pelo Estado e seus organismos autónomos, institutos públicos, autarquias locais, misericórdias e instituições de previdência, tenham sido ou venham a ser vendidos aos respetivos moradores;



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

- b) De fogos construídos por cooperativas de habitação e construção incluindo as de grau superior, e associações de moradores, que tenham usufruído de subsídios ao financiamento ou à construção por parte do Estado, autarquias locais ou institutos públicos;
- c) Nos demais casos previstos em legislação especial.
- 2 - A renda condicionada referida no número anterior é a renda máxima aplicável ao arrendamento dos fogos durante um período de 20 anos contados da data da primeira transmissão dos mesmos, cessando a sujeição a esse regime de renda por caducidade pelo decurso do referido prazo ou por transmissão decorrente de venda executiva, de dação ou de outra forma de pagamento de dívidas de empréstimos bancários de que aqueles fogos constituam garantia.
- 3 - Os ónus ou restrições à alienação ou ao arrendamento que, nos termos de regimes legais especiais, incidam igualmente sobre os fogos sujeitos ao regime referido nos números anteriores prevalecem sobre este.

Artigo 3.º

Fixação do valor da renda

- 1 - No regime de renda condicionada, a renda mensal inicial do primeiro contrato ou dos novos arrendamentos resulta da livre negociação entre as partes, mas não pode exceder o duodécimo do produto resultante da aplicação da taxa das rendas condicionadas ao valor patrimonial tributário do fogo no ano da celebração do contrato.
- 2 - A taxa das rendas condicionadas é fixada por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças e do ordenamento do território, após audição das associações representativas dos arrendatários e dos proprietários.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

Artigo 4.º

Atualização anual da renda

A atualização da renda rege-se pelo disposto no artigo 24.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, alterada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, e no n.º 2 do artigo 1077.º do Código Civil.

Artigo 5.º

Disposições subsidiárias

Em todos os aspetos não regulados pela presente lei, aplicam-se as disposições previstas na Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, alterada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, para os contratos de arrendamento com fim habitacional.

Artigo 6.º

Remissões

Todas as remissões para o regime de renda condicionada consideram-se feitas para a presente lei.

Artigo 7.º

Norma revogatória

São revogados:

- a) Os artigos 77.º a 81.º, na parte relativa ao regime de renda condicionada, do Regime de Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, mantidos em vigor pelo artigo 61.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro;
- b) O Decreto-Lei n.º 329-A/2000, de 22 de dezembro.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

Artigo 8.º

Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor no primeiro dia do 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