

Novo regime do arrendamento apoiado para habitação

A Lei nº 81/2014, de 19 de Dezembro veio proceder a uma nova regulamentação legal do regime do arrendamento apoiado para habitação, revogando a Lei nº21/2009, de 20 de Maio e os Decretos-leis nº 608, de 14 de Novembro, e 166/93, de 7 de Maio.

Fruto de estas alterações procederem à revogação de todos os diplomas que regiam esta matéria torna-se importante proceder à divulgação junto dos cidadãos do novo regime aplicável a esta disciplina, nomeadamente porque as obrigações dos arrendatários sofrem alterações de monta.

As principais alterações consubstanciam-se no seguinte:

- Alteração dos conceitos de agregado familiar, de rendimento mensal bruto, rendimento mensal corrigido e de dependente e, introdução dos conceitos de deficiente e de fator de capitação.

Reveste maior importância o conceito de rendimento mensal corrigido uma vez que são introduzidos os fatores de ponderação que agora indicamos:

- i) 0.1 pelo primeiro dependente;
- ii) 0.15 pelo segundo dependente;
- iii) 0.20 por cada um dos dependentes seguintes;
- iv) 0.1 por cada deficiente, que acresce ao anterior se também couber na definição de dependente;
- v) 0.05 por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;
- vi) uma percentagem resultante do fator de capitação.

- São estabelecidos impedimentos, verificados os quais, os cidadãos não poderão aceder a este regime.

Constituem impedimentos, ao abrigo do artigo 6º: a) seja proprietário, usufrutuário, arrendatário ou detentor de outro título de prédio urbano ou de fração autónoma do prédio urbano destinado a habitação; b) esteja a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais; c) tenha beneficiado de indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação no âmbito de programas de realojamento ou d) esteja abrangido por uma das situações previstas no nº1 do artigo 29º.

O mesmo artigo 6º vem constituir duas exceções à regra elencada no n.º1:

a) Casos em que se faça prova, até à data da celebração do contrato de arrendamento apoiado que, cessou a situação de impedimento;

b) Casos em que o cidadão invoca que o prédio ou a fração, não está em condições de satisfazer o fim habitacional, cabendo aí ao senhorio a avaliação da atribuição ou da manutenção do arrendamento.

- Perpassa ao novo regime o facto de o arrendatário estar obrigado a comunicar ao senhorio todas as situações de impedimento bem como todas as alterações de agregado familiar. Na fase de atribuição da habitação, a prestação de falsas declarações, a omissão dolosa de informação ou a utilização de meio fraudulento por parte dos candidatos determina a exclusão da candidatura ou o cancelamento da inscrição (artigo 13º). Já depois de atribuída uma habitação ao abrigo deste regime constitui motivo para resolução por parte do senhorio a prestação de falsas declarações por qualquer elemento do agregado familiar,

de forma expressa ou por omissão, sobre os rendimentos ou sobre os factos e requisitos determinantes para o acesso ou manutenção do arrendamento (artigo 25º). A prestação de falsas declarações ou a omissão de informações relevantes impede que o arrendatário possa aceder a este regime por um período de dois anos. A renda pode, inclusivamente, ser atualizada em função de o arrendatário declarar a alteração da composição do agregado familiar visto que as comunicações sobre alterações relevantes constam agora do elenco das suas obrigações.

- É estabelecida uma cláusula de mobilidade que visa que a habitação seja adequada à composição do agregado familiar, fornecendo o legislador uma tabela de auxílio.

Nas situações em que se justifique e após audição do interessado, o senhorio pode resolver o contrato de arrendamento e atribuir ao arrendatário outra habitação, fruto da desadequação da habitação ao agregado familiar ou fruto da necessidade de reabilitação do parque habitacional (artigos 15º e 16º). Nos casos de resolução em que haja recusa ou falta de resposta por parte do arrendatário, a comunicação constitui motivo para despejo.

- Podem ser estabelecidos requisitos preferenciais para a atribuição das habitações, nomeadamente para famílias monoparentais ou que integrem menores, pessoas com deficiência ou com idade igual ou superior a 65 anos, ou para vítimas de violência doméstica.

- É estabelecido que o contrato de arrendamento é celebrado pelo período de 10 anos, findo o qual é renovado por períodos de 2 anos, salvo estipulação diversa (artigo 19º).

- A fórmula que permite o cálculo do montante da renda é alterada introduzindo-se o conceito de indexante de apoios sociais. Assim, a renda é determinada 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: $T = 0,067 \times (RMC/IAS)$

- O senhorio tem a faculdade de solicitar à Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) e ao Instituto dos Registos e do Notariado, I.P (IRN, I.P), informação sobre a composição e rendimentos do agregado e a titularidade de bens móveis ou imóveis (artigo 31º).

- Aplicação no tempo: o presente diploma, ao abrigo do artigo 39º, aplica-se aos contratos celebrados após a data da sua entrada em vigor (nº1).

No entanto o nº2 vem introduzir duas exceções ao afirmar que o regime também se aplica “ aos 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 e, à ocupação de fogos a título precário.

O diploma entra em vigor no primeiro dia do terceiro mês seguinte ao da sua publicação, ou seja, 1 de Março de 2015.