

Novo Regime do Arrendamento Apoiado para Habitação

Decreto n° 81/2014, de 19 de Dezembro

A Lei n° 81/2014, de 19 de Dezembro, veio proceder a uma nova regulamentação legal do regime do arrendamento apoiado para habitação, revogando a Lei n°21/2009, de 20 de Maio, e os Decretos-leis n° 608, de 14 de Novembro, e 166/93, de 7 de Maio.

O diploma legal entrou em vigor no primeiro dia do terceiro mês seguinte ao da sua publicação, ou seja, 1 de Março de 2015, aplicando-se aos contratos celebrados após a data da sua entrada em vigor, e também aos contratos já existentes 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.

Aplica-se ao arrendamento e subarrendamento relativo às habitações detidas, a qualquer título, por entidades das administrações direta e indireta do Estado, das regiões autónomas, das autarquias locais, do setor público empresarial 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.

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.

Entre outros impedimentos para efeitos de elegibilidade para a renda apoiada, destacam-se os seguintes:

- a) Ser proprietário, usufrutuário, arrendatário ou detentor a outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação;
- b) Estar a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais;
- c) Ter beneficiado de indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação no âmbito de programas de realojamento.

Exceções:

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

b) Quando 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.

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

T = taxa de esforço;

RMC = rendimento mensal corrigido do agregado familiar;

IAS = indexante dos apoios sociais.

A atribuição das rendas apoiadas pode ter lugar através de:

- Concurso por classificação:

Tem por objecto 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 concorram no período fixado para o efeito, obtenham a melhor classificação em função dos critérios de hierarquização e de ponderação.

- 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.

- 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 mesma entidade.

No que diz respeito à duração do contrato de arrendamento, este é celebrado pelo período de 10 anos, findo o qual é renovado por períodos de 2 anos, salvo estipulação diversa.