



Associação dos Inquilinos
do Norte de Portugal

HABITAR

BOLETIM INFORMATIVO DA AICNP 1/2021



NESTE NÚMERO PODE LER

Habitação Prioridade Nacional

A Missão da AICNP

Cooperação

Opiniões e Testemunhos

Legislação

Informações Diversas

Sede Rua de Sá da Bandeira, 508 – 4000/065 – Porto – 225365001 – 961100804
Delegação em Vila Nova de Gaia – Rua José Mariani, 188 – 4400/195 – V.N.G. – 223752398 – 961101245
geral@aicnp.pt – www.aicnp.pt

EDITORIAL

A Habitação deve ser uma prioridade Nacional!

A habitação é um direito fundamental e um imperativo constitucional. Entre outros direitos e imperativos, este, está, também e ainda, por cumprir. É um dever do estado (central, local e regional) e é tempo de o concretizar. Não importa quem é mais ou quem é menos responsável. São ambos.

Até hoje, entre as razões mais vezes invocadas para o incumprimento, encontra-se uma alegada falta de meios de que sobressaem os económicos e financeiros, entre outros.

Mas há, de facto, outros fatores a servir de álibi para o incumprimento do referido imperativo constitucional mas também ético e político: trata-se da indecorosa polémica do tipo passaculpas que se tem verificado existir entre autarquias e governos a que, por seu lado, uma boa parte das diversas oposições, também têm dado acolhimento sem cuidar do mal que fazem.

E se a questão já era complicada em tempos ditos “normais”, mais complicada se tornou agora que a pandemia acaba de introduzir nas nossas vidas um corte drástico e de tipo civilizacional de que ainda estamos a tentar compreender em toda a sua extensão.

O que não tem dúvida nenhuma é que, com ou sem pandemia, a premência - crescente - do problema (da habitação), exige uma resposta rápida, robusta e de qualidade a todos os níveis. Sob pena de “INDIGNIDADE” de quem podia e devia fazer e cumprir e não fez nem uma coisa nem outra!

Então o que temos agora de novo? Duas coisas fundamentais: um compromisso de estado assumido pelo primeiro-ministro e uma “bazuca” de dimensão histórica de que o mesmo primeiro-ministro é um dos promotores. Quer isto dizer que, com estes factos, acabam de desaparecer dois dos obstáculos mais frequentemente invocados para justificar o imobilismo e a ausência de soluções, a saber: vontade política e dinheiro. Vamos então ao que importa.

Portugal tem hoje um défice habitacional que não para de crescer. Ao que dizem as estatísticas mais recentes, esse défice ultrapassa já o indecoroso número de meio milhão de habitações. Mas essas mesmas estatísticas dizem mais: dizem que, a crer no inquérito realizado em 2018, 28 mil famílias vivem não só em situação de carência absoluta como vivem em condições da maior “indignidade”. A palavra é dura - indignidade - mas é, de facto, a que consta do inquérito realizado!

Perante este dado angustiante (que, ainda por cima, a pandemia já deve ter contribuído para desatualizar), António Costa (e bem!), usando todo o (irritante) otimismo que se lhe reconhece, lançou a si próprio e ao seu governo um desafio altamente responsabilizante: comemorar o quinquagésimo aniversário do 25 de Abril (2024) com a construção de 28 mil fogos para essas mesmas 28 mil famílias! Nem mais: comemorar a revolução dos cravos construindo 28 mil fogos em 6 anos. O cumprimento desta promessa passa a ser também um imperativo nacional, para bem da política e dos políticos.

A verdade é que estas promessas não são novas apesar das atuais circunstâncias serem também novas. Mas também já todos sabemos que o problema da habitação não se resolverá concelho a concelho, tal como não se resolverá concelho a concelho o problema do emprego, dos transportes, do ambiente ou da cultura. A redução da escala dos problemas à dimensão do concelho é hoje o caminho mais certo e mais curto para o fracasso e para o desbaratar de meios sem retorno algum.

A tarefa é gigantesca. Os meios ditos normais não são os adequados. Só meios especiais conseguirão resultados especiais. O Plano de Recuperação e Resiliência deve ser o meio para atingir esses objetivos.

MISSÃO DA AICNP

(foto da sede – montra e logotipo)

A Associação dos Inquilinos e Condóminos do Norte de Portugal, é uma Cooperativa de responsabilidade limitada, que presta serviços e apoio jurídico aos seus associados, no plano do arrendamento habitacional e comercial, bem como na área dos condóminos.

Como sabemos a habitação é um dos principais problemas, com que os cidadãos se confrontam na sua vida em sociedade. Embora a Constituição da República Portuguesa consagre o direito a uma habitação condigna para todos, estamos muito longe desses objetivos. A habitação é o pilar da sustentação da vida familiar e social e por isso, compete ao estado no seu conjunto, dar resposta a esta lacuna da falta de habitação, que se tem arrastado ao longo dos tempos.

A defesa dos interesses dos inquilinos, perante os senhorios alguns deles sem escrúpulos, que não olham a meios para atingir os seus fins, quer em relação á duração e renovação dos contratos, quer em relação ao aumento indevido muitas vezes das rendas, é a principal missão desta Cooperativa que tens fins sociais não lucrativos. Nesse sentido, temos uma grande experiência no tratamento destes processos e no apoio jurídico especializado que prestamos, há mais de 70 anos, através de um Gabinete composto por juristas competentes e eficazes.

(Fotos e nomes das advogadas)

A Associação dos Inquilinos e Condóminos do Norte de Portugal é dirigida pelos seus órgãos sociais eleitos associados de 4 em 4 anos em assembleia geral.

Por isso, os Associados, **são a razão da existência da nossa cooperativa.**

Para dar mais força e voz aos inquilinos torne-se associado (a) da AICNP, mediante a sua inscrição através e da forma que consta na nossa página na internet e desde logo, tem o dever estatutário, mediante o pagamento de uma Joia única de 50,00 (cinquenta euros) e uma quota anual de 30,00 (trinta euros), e o direito a todas as consultas e apoio jurídico que necessitar para o acompanhamento e tratamento do seu processo, relacionado com o arrendamento urbano e comercial, bem como com processos relacionados com os condomínios, para além de poder participar em todas as atividades que se realizem, bem como eleger e ser eleito para os Órgãos Sociais.

(Foto dos órgãos sociais)

COOPERAÇÃO

Câmara Municipal do Porto:

A Câmara Municipal do Porto, através do Pelouro da Habitação, celebrou com a nossa Instituição, a partir do ano de 2019, um protocolo de cooperação de interesse mútuo, de apoio jurídico, aos inquilinos do setor privado habitacionais e comerciais. Este protocolo tem sido renovado anualmente até hoje, estando em vigor até maio de 2022.

Associação dos Inquilinos Lisbonenses:

Temos mantido regularmente uma cooperação estreita com a nossa congénere de Lisboa, nomeadamente com propostas sobre o arrendamento urbano que temos subscrito em conjunto na defesa dos interesses dos inquilinos, junto do Governo e dos Grupos Parlamentares da Assembleia da República.

Poder Local e Central:

Para disso, temos também mantido cordiais relações institucionais com o Governo, com a Assembleia da República e com as Câmaras Municipais da Área Metropolitana do Porto e outras, que nos procuram.

TESTEMUNHOS E OPINIÕES!

José Castro - Jurista

POLÍTICAS PÚBLICAS DE HABITAÇÃO: há 100 anos a primeira lei

Ao findar o ano de 2018, em que a persistente questão da falta de habitação digna ganhou maior visibilidade e até nova legislação (como o 1º Direito - DL nº 37/2018 de 4 de Junho, na sequência da Resolução da Assembleia da República nº 48/2017 de 20 de Março para a qual o principal contributo foi o Projecto de Resolução do BE de 7 de Julho de 2016 sobre atualização do PER- Programa Especial de Realojamento) será interessante lembrar a publicação do primeiro diploma legal a instituir uma política pública de habitação.

Trata-se do **Decreto nº 4137** publicado em 25 de Abril de 1918, o qual estabelecia “*várias providências atinentes a promover a construção de casa económicas*”. No seu preâmbulo de 4 páginas é feito o retrato, escandalosamente ainda bem actual, da situação da habitação em Portugal. Numa linguagem pouco comum em textos legais, citando até Blanqui, apresentado como “*o poderoso escritor revolucionário francês*”, refere que “*os que conhecem principalmente Lisboa e Porto vêm com tristeza e indignação as dolorosas condições de vida de grande número de trabalhadores...*”. E deixa o seguinte registo: enquanto que na Inglaterra, na Alemanha, na Áustria, na Itália, na Suíça, na Dinamarca, na Bélgica, na Holanda ... em todos os povos que desejam progredir se elaboraram leis de grande utilidade “*para os que têm uma existência atormentada de dificuldades*”, em Portugal nada existe emanado dos poderes legislativo ou executivo “*que valha sequer como um ensaio de resolução desse tam momentoso assunto*”.

O preâmbulo do citado Decreto nº 4137 faz uma descrição das iniciativas legislativas que tiveram lugar em diversos países europeus, quase todas com o intuito de estimular as iniciativas particulares. Nesse âmbito é citada, como exemplo, a subscrição lançada em 1900 pelo jornal “O Comércio do Porto” para a construção, com o apoio do Município do Porto, de 95 casas em três zonas da cidade, Monte Pedral, Lordelo e Monte das Antas.

Sede Rua de Sá da Bandeira, 508 – 4000/065 – Porto – 225365001 – 961100804

Delegação em Vila Nova de Gaia – Rua José Mariani, 188 – 4400/195 – V.N.G. – 223752398 – 961101245

geral@aicnp.pt – www.aicnp.pt

E são também expressamente referidas a lei inglesa de 25 de Julho de 1890, que deu às câmaras municipais o direito absoluto, sem qualquer restrição, de construírem nos centros urbanos, casas para operários, podendo mesmo expropriar os terrenos que fossem necessários para essas construções, a lei francesa de 30 de Novembro de 1894, que tomou o nome dum dos seus proponentes – Julio Siegfried – que abriu caminho à criação em cada município de comissões para encorajar a construção de casas salubres “*para pessoas que disponham de poucos bens de fortuna*”, e também a lei prussiana de 1901 que apontava às cidades o dever de proporcionar aos operários nelas residentes moradias sadias, convenientemente mobiladas e a preços módicos.

Após a exposição de diversas respostas legislativas, o Decreto nº 4137 de 1918 define casas económicas como “*as casas que se destinarem ao alojamento das classes menos abastadas*”, construídas nos centros das povoações, arrabaldes ou praias, e que satisfaçam a determinadas condições de salubridade e preço, fixando rendas mensais máximas de acordo com as classes de alojamento e sua localização em “Lisboa, Porto e outras terras”. Entre os benefícios de que gozavam as casas económicas construídas ao abrigo destas normas, constavam a isenção de contribuição predial nos primeiros anos, a isenção do imposto de selo e registo, a isenção do imposto de transmissão durante 20 anos e a inaplicabilidade de alguns artigos do Código Civil. Eram também criadas em todos os distritos comissões de salubridade das casas económicas

(artigo 12º) e apresentada uma lista de vantagens fiscais e de acesso ao crédito para as entidades intervenientes na construção dessas casas.

Aos corpos administrativos, esta lei apontava o dever de construir as ruas e passeios dos bairros económicos, a rede de esgotos, edifícios para escolas e creches, prever a iluminação e limpeza e, em Lisboa e Porto, de contratarem transportes baratos para os bairros económicos, quando estes forem afastados dos centros industriais e comerciais (artigo 25º).

Com base no Decreto nº 4137 foi publicada logo a seguir, em 29 de Abril de 1918, nova legislação, o Decreto nº 4163 que no seu artigo 1º determinou a abertura dum crédito especial para a construção de casas baratas para habitação de operários nas cidades de Lisboa (120 casas) e Porto (100 casas), uma iniciativa de exclusiva promoção pública.

Para entender toda a produção legislativa daquele tempo é necessário ter em conta alguns acontecimentos marcantes de 1918 e a agitação social então vivida: Sidónio Pais, um monárquico autoritário que tinha tomado o poder no final de 1917, queria impor a sua ordem. Em Janeiro de 1918 ocorreu um levantamento de marinheiros da Armada. Milhares de soldados portugueses morriam na guerra inter-imperialista (só na França morreram mais de 2.000 soldados, a maioria na batalha de La Lys em 9 de Abril). A partir de Maio propagou-se a “pneumónica”, uma gripe maligna que causou cerca de 100.000 mortos numa população de 5.500.000 habitantes. Em Junho uma epidemia de tifo na região do Porto matou mais de 2.000 pessoas. Em Setembro começou o racionamento dos géneros alimentícios. Em Outubro foi declarado o “estado de sítio”. Em 12 de Novembro o povo de Lisboa saiu à rua para festejar o fim da 1ª guerra mundial e ainda no mesmo mês tinha sido declarada a greve geral. Em Dezembro, no dia 14, Sidónio Pais foi assassinado na estação do Rossio.

Das 100 casas previstas para o Porto, Sidónio Pais inaugurou, ainda antes da sua morte, as primeiras 35 habitações no bairro da Arrábida (que ficou com o seu nome), sendo que as últimas casas só foram concluídas em 1930, já no Estado Novo. Quanto às construções previstas para Lisboa – bairro do Arco do Cego - que deveriam estar concluídas em 1920, tiveram o seu início em 27 de Abril de 1919 mas só foram inauguradas em 10 de Março de 1935. O projecto inicial, com teatro-biblioteca, restaurante, hospital, balneário e amplos espaços públicos, uma espécie de símbolo da 1ª República para responder aos problemas habitacionais do proletariado urbano, foi completamente adulterado pelo regime salazarista, e a maioria dos seus ocupantes foram familiares de funcionários municipais ou do Estado, não sendo acessíveis a operários ou pessoas de poucos recursos, como apontava o Decreto 4.137 de 1918.

Desta brevíssima viagem pelas políticas públicas de habitação de há um século atrás, pode concluir-se, entre outros aspectos, que as classes dominantes em Portugal, curvando-se aos interesses dos detentores do solo urbano e à especulação imobiliária, têm sido incapazes de assumir a construção dos alojamentos necessários aos trabalhadores, mesmo quando é aprovada legislação nesse sentido. O combate pela habitação digna para todos continua a ser bem actual.

Alexandra Cachucho – Jurista da AICNP

PROGRAMA DE ARRENDAMENTO ACESSÍVEL, regime em vigor

Temos assistido, nos últimos anos, a uma grande dificuldade, por parte das famílias, em aceder a uma habitação adequada, sem que com tal tenham de sobrecarregar excessivamente o seu orçamento familiar.

Esta dificuldade tem afetado agregados familiares, mesmo que com rendimentos intermédios, o que

motivou a criação do Programa de Arrendamento Acessível (PAA).

Este programa foi aprovado pelo Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, que entrou em vigor a 1 de

julho de 2019, e está regulamentado pela portaria 175/2019, de 06 de junho, referente ao registo de

candidatura, e pela portaria 176/2019, de 06 de junho, referente aos limites de renda aplicáveis.

O PAA é um programa de política de habitação, de adesão voluntária, destinado a incentivar a oferta de

alojamentos para arrendamento habitacional a preços reduzidos, a disponibilizar de acordo com uma taxa

de esforço comportável para os agregados habitacionais.

Com o PAA pretendeu-se:

- a) aumentar a acessibilidade à habitação por parte dos agregados familiares;
- b) aumentar a oferta de habitação para arrendamento a preços reduzidos;
- c) reforçar a segurança e a estabilidade no arrendamento habitacional;
- d) promover maior equilíbrio entre o setor do arrendamento e o da habitação própria;
- e) proporcionar respostas para as necessidades de mobilidade habitacional, por razões familiares, profissionais ou de estudo, e de mobilidade para territórios do interior;
- f) melhorar o aproveitamento do parque edificado existente.

O PAA é gerido pelo IHRU e o acesso ao mesmo está dependente da inscrição dos senhorios e dos

arrendatários na Plataforma do Arrendamento Acessível, que se encontra disponível através da ligação

paa.portaldahabitacao.pt, mediante o preenchimento de formulário eletrónico próprio.

Os senhorios (pessoas individuais ou coletivas, públicas ou privadas) podem inscrever os seus

alojamentos na plataforma, desde que os mesmos cumpram os limites de renda e as condições mínimas de

segurança, salubridade e conforto estabelecidas.

Os candidatos a arrendatários, por sua vez, têm de indicar na plataforma a composição do seu agregado

familiar, bem como os seus rendimentos. É a partir destes elementos que são definidos, tanto a tipologia

que os candidatos poderão arrendar (pelo menos uma pessoa por quarto), como o intervalo de renda que

podem suportar (considerando uma taxa de esforço entre 15% e 35% do rendimento médio mensal do

agregado habitacional).

Sede Rua de Sá da Bandeira, 508 – 4000/065 – Porto – 225365001 – 961100804

Delegação em Vila Nova de Gaia – Rua José Mariani, 188 – 4400/195 – V.N.G. – 223752398 – 961101245

geral@aicnp.pt – www.aicnp.pt

O prazo do contrato de arrendamento terá de ser no mínimo 5 anos, podendo ser de 9 meses no caso de alojamentos destinados a residência de estudantes do ensino superior.

A renda deve ser pelo menos 20% inferior a um valor de referência calculado com base em vários fatores,

como a área do alojamento, a mediana de preços divulgada pelo INE, a tipologia e outras características

específicas do alojamento (por exemplo, o grau de eficiência energética, a existência de estacionamento, o

equipamento e mobílias, a existência de elevadores, etc.)

Neste programa, as partes são obrigadas a contratar seguros que contemplem as seguintes garantias:

a) indemnização por falta de pagamento da renda (a contratar pelo senhorio);

b) indemnização por quebra involuntária de rendimentos (a contratar pelos arrendatários);

c) indemnização por danos no locado (a contratar pelos arrendatários), sendo que este seguro em

particular pode ser substituído por caução até 2 meses de renda.

Não estão obrigados a contratar seguros:

i) os arrendatários que sejam "*estudantes ou formandos dependentes*" (sendo obrigatório apresentar

fiador);

ii) os senhorios quando todos os arrendatários sejam "*estudantes ou formandos dependentes*".

Celebrado o contrato de arrendamento no âmbito do PAA, os senhorios beneficiarão de isenção de IRS ou

IRC. Para que assim aconteça, terão de registar o contrato de arrendamento no Portal das Finanças

José Fernandes Martins – Presidente da A. G. da AICNP

O NRAU (NOVO REGIME DE ARRENDAMENTO URBANO) E O DIREITO DE HABITAÇÃO CONSTITUCIONALMENTE RECONHECIDO E GARANTIDO

Seja qual for a formulação por que se opte, o interesse público reside sempre na busca de bem estar para generalidade da população, desatendendo interesses individuais que se lhe oponham.

Assim, incumbindo ao Estado, também, "estimular a construção privada, com subordinação ao interesse geral, e o acesso à habitação própria ou arrendada" (art. 65^o-2-c)), a proteção do investimento privado na construção não pode, nunca, desacautelar o direito das pessoas a uma situação justa, equilibrada e proporcionada em matéria de habitação.

Assim, no âmbito do arrendamento, não se compreende – não pode aceitar-se – que o legislador consinta que o interesse económico do senhorio possa valer-se de uma condição negocial desprotegida dos inquilinos, tornando-se exorbitante, especulativo, não raro, imoral.

Para os arrendatários aquele direito constitucionalmente reconhecido está ligado à ESTABILIDADE DA RELAÇÃO LOCATÍCIA QUE SUPORTA A SUA HABITAÇÃO.

Aceitando que se podia intervir legislativamente no sentido da atualização das rendas que se encontrassem em valores desadequados,

não percebo o feroz ataque que, sobretudo, a Lei 31/2012 fez à estabilidade do arrendamento habitacional, nem a forma abrupta e violenta como os aumentos das rendas foram legalizados.

Sede Rua de Sá da Bandeira, 508 – 4000/065 – Porto – 225365001 – 961100804

Delegação em Vila Nova de Gaia – Rua José Mariani, 188 – 4400/195 – V.N.G. – 223752398 – 961101245

geral@aicnp.pt – www.aicnp.pt

Clara manifestação desse ataque constituem:

- a) A imposição da precarização dos contratos anteriormente não denunciáveis sem motivo.
- b) O estabelecimento de um regime legal imperativo que obriga que não possam ser negociadas cláusulas que dêem garantias de estabilidade (designadamente proibindo a oposição à renovação do contrato antes de decorrido certo período de tempo) (artº 1080º C.C.).
- c) O dificultar da celebração de contratos de longa duração com a imposição da obrigação de cumprimento (ou pagamento) pelo menos de uma terça parte do contrato ou da sua renovação.
- d) A redução drástica do tempo para oposição à renovação pelo senhorio, que passou de 1 ano para 4 meses.

O que torna mais afrontoso este ataque às pessoas é o facto de relativamente aos arrendamentos não habitacionais, que têm como principais destinatários as empresas, o legislador expressamente estabelecer um regime que permite a negociação de condições diferentes, que possam garantir estabilidade na relação locatícia (artº 1110º nº 1 C.C.)

Este intuito persecutório do mesmo legislador, relativamente aos arrendamentos habitacionais, manifesta-se ainda:

- a) Na norma do nº 5 do artigo 19-A do Dec-Lei 158/2006, na redação do Dec-Lei 266-C/2012 de 31/12, que estabelece o direito do senhorio receber indemnização de, no mínimo, 6 meses de renda, se o inquilino alegar que tem um RABC inferior a 5 RMNA e isso não for verdade ou se o inquilino não apresentar o comprovativo do RABC, após ter alegado rendimento inferior a 5 RMNA, tudo isso sem prejuízo de receber as rendas devidas
- b) Na grosseira insensibilidade com que foram fixados os saltos nos escalões para fixação da renda em função do RABC
- c) No facto de o silêncio valer como aceitação de soluções manifestamente prejudiciais (o que tem particular relevância nos arrendamentos habitacionais pela maior fragilidade de muitos destinatários. Regra geral, os empresários têm maior acesso a apoio técnico jurídico)
- d) No permitir e validar qualquer pedido de renda do senhorio, por mais disparatado que ele seja
- e) Nenhuma capitação do RABC (tanto é obrigado a pagar um agregado com uma pessoa como o agregado de 5 ou mais pessoas com o mesmo rendimento global, mesmo que o rendimento per capita seja de poucas centenas de euros).

O permitir as comunicações de transição para o NRAU sem limites ou sequer balizas no pedido de renda, agravou em muitos casos o susto e por vezes desespero com que as famílias receberam essa comunicação.

Há muitos arrendatários, sobretudo mais carenciados e mais idosos, para quem o processo de transição constituiu e constitui verdadeiro drama.

Acrescentar que atendi (que me recorde) pelo menos 4 senhoras com mais de 90 anos de idade que viviam sós e se deslocaram à minha consulta também sós para lhes preparar a resposta às comunicações do senhorio.

Essa situação evidencia ainda a violação pelo NRAU do normativo do artigo 72º do CRP

que estatui: *“As pessoas idosas têm direito à segurança económica e a condições de habitação e convívio familiar e comunitárias que respeitem a sua autonomia pessoal e evitem e superem o isolamento ou a marginalização social”*.

A minha crítica não é aos proprietários, senhorios, que com naturalidade procuram retirar da lei as vantagens que esta lhes confere, mas ao legislador que manifesta tal falta de sensibilidade e respeito pelas legítimas expectativas das pessoas e pelo seu bem estar, parecendo mais querer impor aos arrendatários uma vingança relativamente a um legal regime anterior que considerou protecionista, do que encontrar uma solução económica para os arrendamentos com rendas desatualizadas.

Infelizmente, apesar de dispersas alterações ao regime imposto pelo NRAU, tendentes a amortecer alguma da violência social que a Lei 31/2012 impôs, a matriz essencial dessa lei (proibição de negociar cláusulas que confirmam efetiva estabilidade ao arrendamento, como existia anteriormente ao NRAU) mantém-se.

Só deixando de existir quando voltarmos a regime igual ou semelhante ao do chamado RAU, aprovado pelo Dec-Lei 321/B/1990 de 15 de outubro, que previa a possibilidade de celebração de contratos que o senhorio pode livremente fazer cessar para o seu termo e contratos “vinculísticos” que o senhorio não pode fazer cessar sem motivo a que a lei reconheça relevância para tal.

Fernando Paulo

Vereador dos Pelouros da Habitação, Coesão Social e da Educação da Câmara Municipal do Porto

PORTO. HABITAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL E APOIO AO ARRENDAMENTO COM O MAIOR INVESTIMENTO DE SEMPRE

A habitação é um direito fundamental ao qual o Município do Porto tem dado especial atenção e prioridade no sentido de o garantir ao maior número de pessoas, através de um conjunto diversificado de medidas, entre as quais se destaca o apoio ao arrendamento apoiado e a gestão de cerca de 13.000 fogos onde residem à volta de 30.000 pessoas, desenvolvendo uma gestão patrimonial e social criteriosa em cumprimento do Regulamento de Gestão do Parque Habitacional Municipal.

O Porto é, presentemente, o Município do país que mais investe anualmente na requalificação do edificado do seu parque municipal de habitação social e que atribui o maior número de fogos por ano a novas famílias, cerca de 300, fruto de uma gestão cuidada e criteriosa. Com efeito o investimento, através da Domus Social, na requalificação do parque de habitação pública municipal, tem permitido dotar o parque habitacional de excelentes condições de habitabilidade e vivência adequadas aos tempos que correm.

A reabilitação do “envelope” dos edifícios, entendida como grande reabilitação, compreende

resumidamente a reabilitação das coberturas, fachadas e empenas, vãos envidraçados, áreas de circulação comum (caixas de escadas e galerias de distribuição de horizontal), bem como as redes de infraestruturas prediais e melhorias ao nível da eficiência energética dos edifícios.

Nos últimos 7 anos, foram investidos cerca de 125 M€, estando previstos mais de 28 M€ para 2021, o que totalizará um investimento na melhoria das condições de habitabilidade dos cerca de 13.000 inquilinos municipais, nos dois últimos mandatos municipais (2014-2021), de 153 M€.

Em novembro de 2020 o Município do Porto assinou um Acordo de Colaboração com o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) que prevê que até 2025 sejam investidos mais cerca de 56 milhões de euros para tornar a vida mais condigna a mais 1.760 famílias no âmbito do programa 1.º Direito.

Entretanto iniciou-se um importante investimento, com a elaboração dos projetos para a requalificação do espaço público de diversos bairros do Parque de Habitação Pública Municipal, que contempla o redesenho urbano e paisagístico, a reformulação das questões relacionadas com a circulação e mobilidade, a reconversão/criação de redes de infraestruturas (gás, águas residuais domésticas e pluviais, abastecimento de água, telecomunicações e de iluminação pública) e a renovação do mobiliário urbano. Estão já em curso as obras no Falcão e em projeto para intervenção a curto prazo em Aldoar, Bom Pastor, Vale Formoso; Campinas; Carvalhido; Cerco do Porto, Maceda e Monte da Bela, estimando-se que nos próximos anos o investimento atinja os 22,5 milhões de euros.

Cerca de 3.550 famílias beneficiaram do apoio ao arrendamento

O programa municipal de apoio ao arrendamento “Porto Solidário-Fundo Municipal de Emergência Social” traduz-se num apoio efetivo à renda suportada no mercado livre de arrendamento ou na prestação bancária. Criado em 2014, constitui um dos importantes instrumentos da estratégia do Município do Porto em termos de habitação. Ao longo dos seus seis anos de existência, representou um investimento de cerca de 8,5 milhões de euros, abrangendo 3.550 famílias, sendo um programa crucial para pessoas e famílias com graves dificuldades financeiras, que se veem impossibilitadas de cumprir os compromissos decorrentes dos contratos de arrendamento ou aquisição de habitação legalmente formalizados. Este programa promove a manutenção dos agregados familiares nas atuais habitações arrendadas, combatendo o desenraizamento e contribuindo para a redução do endividamento familiar, diminuindo a asfixia financeira de muitas famílias, acentuadas por

problemas como o desemprego e perda de prestações sociais. Para 2021 e face ao agravamento dos problemas sociais o orçamento municipal contempla um investimento superior a 3 M€

Artur Ribeiro
Eleito da CDU na Assembleia Municipal do Porto
HABITAÇÃO

Desde há muito que um dos maiores problemas das famílias no distrito do Porto é a Habitação. Problema que resulta de décadas de políticas de direita dos sucessivos governos, que não o resolveram e até o agravaram com a criação de mecanismos que contribuíram para a especulação imobiliária, como a lei Cristas que ficou conhecida como lei dos despejos, e como a criação das sociedades de investimento e gestão imobiliária, os vistos Gold, etc.

O último Relatório das Necessidades de Realojamento habitacional do IHRU (referente a 2018) identifica mais de 5.000 famílias a realojar no distrito do Porto, correspondendo quase a 20% dos valores nacionais. Um levantamento pré-pandemia que identifica famílias a viver em situações precárias, desde situações altamente insalubres, a construções clandestinas, áreas de risco, etc. Um levantamento que deixa de fora todos aqueles que empobrecem a trabalhar numa fórmula que conjuga baixos salários com rendas ou prestações elevadíssimas e os milhares de recém-desempregados que temem hoje serem obrigados a sair da casa onde vivem. Um cenário que precisa de uma resposta rápida do Governo, cujos programas criados, não só não respondem às necessidades como serão absolutamente insuficientes para responder à situação extrema que provavelmente se verificará pós-moratórias e pós subsídios de desemprego.

O exemplo do programa 1º Direito criado em 2018, inserido na nova geração de políticas de habitação do governo minoritário do PS, procurou transferir para as autarquias mais encargos nesta matéria, sendo obrigadas a criar as Estratégias Locais de Habitação para poderem concorrer. Programa que deixa desde logo a desejar pela sub orçamentação, bem como pela reduzida percentagem de investimento direto do governo. Hoje a baixa execução comprova a sua ineficácia. Outro mau exemplo destas novas políticas de habitação é o arrendamento acessível e a Portaria que determina o limite das rendas. Um insulto aos trabalhadores portugueses! Como pode considerar-se acessível uma renda de 1000 euros por um T2 no Porto, 775 euros em Matosinhos ou 600 euros em Gondomar ou V. N. de Gaia!!!

Estas medidas contrastam com a aprovada Lei de bases de habitação, uma Lei importante pelo desenvolvimento do imperativo constitucional do direito à habitação, e que é clara no que às competências dos municípios diz respeito. Sem impedir que quem possa faça mais, limitam a responsabilidade municipal à conservação e gestão do seu parque habitacional. Relativamente ao Município do Porto, é proprietário de cerca de 13000 casas (a esmagadora maioria em Bairros) e nelas vivem quase 15% das pessoas do Porto. Tem uma lista de espera para atribuição de habitação de perto de 1000 famílias, sendo que mais de 80% aguardam T1 ou T2. Como a autarquia não constrói casas novas (essa é uma responsabilidade da administração central) só tem para distribuir as casas que por morte dos inquilinos, vão ficando devolutas. Há cerca de três mil casas onde vive apenas uma pessoa. Como entrega mais ou menos 250 casas por ano, a lista de espera tem famílias que aguardam desde 2015 e os pedidos são analisados através de uma matriz com critérios

muito apertados que rejeita a maior parte de quem se candidata. Do ponto de vista da reabilitação desde há vários anos que a autarquia tem vindo a realizar obras nas casas (nem sempre com a celeridade que se impunha, nem sempre com materiais de qualidade, sempre ou muitas vezes, sem diálogo com os moradores e sem reabilitar o espaço envolvente (jardins, estacionamento, equipamentos sociais, etc.). A habitação não é nem pode ser apenas o espaço físico onde se vive. Toda a envolvente tem muito a ver com a qualidade e a dignidade da habitação.

O chamado Programa de Recuperação e Resiliência tem verbas destinadas à habitação, que parecem curtas para as necessidades e em que se corre novamente o risco de serem mal aplicadas ou não chegarem a ser investidas, caso o governo não tome nas suas mãos a urgente criação de milhares de fogos de habitação pública, por via da construção e reabilitação, nomeadamente de património público, aliado a um programa alargado de acesso que dê prioridade ao regime da renda apoiada (embora não único), porque está demonstrado e confirmado pelos dados do Observatório da Habitação que a maioria das famílias têm rendimentos per-capita muito baixos. Mas um programa que não discrimine, não estigmatize, não contribua para a guetização e que tenha em conta a necessidade de fazer regressar casais jovens à Cidade do Porto. Deve igualmente ser dada prioridade às situações mais urgentes de realojamento e considerar também todos aqueles que neste momento têm uma gigante taxa de esforço com a habitação no seu orçamento familiar.

Por respeito por quem teve a gentileza de nos oferecer este espaço não nos podemos alongar. Muito mais havia a dizer. Terminaremos recordando que os Portuenses e toda esta gente do Distrito do Porto, modelaram a sua cidadania pela defesa intransigente da sua liberdade e por um combate permanente pelos seus direitos. E sabem que podem contar connosco. Continuaremos empenhados em garantir condições de dignidade a todos aqueles que aspiram a um teto para si e suas famílias, como impõe a Constituição da República Portuguesa.

José Maria Silva A NOSSA CASA!

A Habitação é o pilar principal de qualquer sociedade democrática e humanista, a par de transportes com qualidade, emprego com direitos, acesso à saúde e educação. Todos estes pressupostos estão interligados e têm que ser tratados em conjunto para que o estado social do século XXI seja uma realidade e não uma ficção e para que a democracia seja cumprida.

A pandemia veio por a nu as condições desumanas em que vivem não só os emigrantes, como no caso de Odemira, mas também milhares de famílias portuguesas que não tem recursos para ter uma habitação condigna. Esta situação não é de agora, mas de sempre. O Estado central e local tem abandonado as populações mais carentes ao longo dos anos no plano habitacional, mas não só. Gastam-se milhões de euros em eventos e construções de equipamentos que muitas vezes não têm grande utilidade social e ficam degradados, quando estes investimentos deviam ser aplicados na construção de habitações.

Como se sabemos a habitação é um direito fundamental e um imperativo constitucional. Entre outros direitos e imperativos, este, está, também e ainda, por cumprir. É um dever do estado (central, local e regional) e é tempo de o concretizar. Não importa quem é mais ou menos responsável. São todos responsáveis.

O estado aos vários níveis tem evocado razões para o incumprimento deste desígnio nacional com a argumentação da falta de meios económicos e financeiros, entre outros, mas de facto estes argumentos servem de álibi para o incumprimento do imperativo constitucional, mas também ético e político: trata-se da indecorosa polémica do tipo de passa-culpas que se tem verificado existir entre autarquias e governos, que se tem mantido

ao longo dos anos.

O problema da habitação só se resolve com uma resposta rápida, robusta e de qualidade a todos os níveis e de acordo com as necessidades locais.

Portugal tem hoje um défice habitacional que não para de crescer. Ao que dizem as estatísticas mais recentes, esse défice ultrapassa o número de meio milhão de habitações. Para além disso essas estatísticas dizem também que 28 mil famílias vivem não só em situação de carência absoluta como vivem em condições da maior “indignidade”

Perante esta situação caótica habitacional, o Primeiro Ministro António Costa lançou a si próprio e ao seu Governo um desafio altamente responsabilizante: comemorar o 50.^a aniversário do 25 de Abril (2024) com a construção de 28 mil fogos para essas famílias! Nem mais: comemorar a revolução dos cravos construindo 28 mil fogos em 6 anos. Este é o compromisso político assumido. Será que vai ser possível? Esta tarefa é gigantesca e só com uma máquina bem oleada será possível atingir estes objetivos ou ficar perto deles.

Mas as condições habitacionais, não se esgotam apenas em ter uma casa. Fazer casas não resolve – como nunca resolveu – o problema do habitat. Uma casa sem creches e escolas por perto, sem centro social a curta distância, sem espaços desportivos de proximidade, sem serviços públicos e equipamentos indispensáveis (incluindo transportes) e sem espaços de lazer ao ar livre, não é uma casa! Pouco mais é do que um refúgio. Ou será que a pandemia não veio acrescentar ainda mais pressão ao que já todos sabemos há muitos anos?

O Plano de Resolução e Resiliência (PRR), deve canalizar os meios necessários para o estado da habitação, como uma emergência nacional. A habitação é a prioridade das prioridades e por isso, o prometido é devido, as promessas devem ser cumpridas. Só assim cumprimos a democracia. A crise sanitária que atravessamos e a consequente crise social, com o aumento das desigualdades sociais e a pobreza que já existia mas que foi agravada com a pandemia e o aumento do desemprego exige medidas e respostas eficazes. Seria bom que o Governo, a Assembleia da República e os Partidos nela representados unissem forças para resolverem os principais problemas do nosso País.

PROPOSTAS

Proposta da AICNP

Exm.^a Senhora Secretária de Estado da Habitação,
Dr.^a Marina Gonçalves.

A Associação dos Inquilinos e Condóminos do Norte de Portugal (AICNP) foi fundada em dezembro de 1948.

Na base da sua fundação esteve a defesa de uma habitação condigna para todos os inquilinos, bem como a defesa de rendas compatíveis com a situação financeira de cada agregado familiar.

Assim, de acordo com estes pressupostos, o objeto social da AICNP passou por proporcionar aos seus associados, assistência desde logo jurídica, em todos os assuntos relacionados com a habitação (nomeadamente, a arrendatários e a condóminos).

A AICNP tem um corpo jurídico composto por 4 advogados, que garantem consultas jurídicas aos associados, todos os dias úteis da semana, o que vem permitindo, ao longo dos anos, um contacto muito próximo com os problemas que respeitam à habitação.

Analisado o Plano de Recuperação e Resiliência em consulta pública, o mesmo ofereceu-nos as seguintes observações (as quais apresentamos de forma muito objetiva e resumida):

1. O Programa de Apoio ao Acesso à Habitação visa apoiar, com € 1.251M, 26 mil agregados familiares com habitação digna. Sucede que a identificada necessidade de 26 mil agregados familiares tem na sua base o levantamento feito pelas autarquias (juntamente com o IHRU) que, para além de ter sido feito num curto espaço de tempo, remonta a 2018. Se já se suspeitava que os 26 mil agregados familiares identificados não incluíam todos aqueles que, neste âmbito, precisarão de apoio, com a pandemia certamente que o número em causa aumentou.

Note-se, ainda, que para além de agregados familiares a viver em habitação degradada (a que respeitarão os 26 mil agregados familiares identificados), carecem de intervenção famílias em sobrelotação, sem capacidade financeira para pagar a renda (pagando uma renda correspondente a uma taxa de esforço à recomendada) ou sem alternativa de habitação pela não renovação do contrato de arrendamento (conforme, e bem, está identificado no Plano de Recuperação e Resiliência, na p. 46).

Acresce que, considerando que o Programa 1.º Direito já prevê o realojamento destes 26 mil agregados familiares, faria sentido que o Plano de Recuperação e Resiliência incluísse o apoio de outros agregados familiares para além destes 26 mil.

Urge, assim, fazer um levantamento das necessidades efetivas de modo a que o investimento/apoio em causa seja direcionado para os agregados familiares mais carenciados (sendo muito provavelmente necessário apoiar mais do que os identificados 26 mil agregados familiares).

2. A Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário consubstancia uma necessidade premente. É regular depararmo-nos com associados da AICNP em situações limite, que precisam de respostas imediatas, as quais não têm, por regra, existido (agravadas pelas longas listas de espera de habitação social).

Acontece que a Bolsa em causa, destinando-se apenas a apoiar imigrantes, pessoas refugiadas, agregados familiares nómadas, vítimas de violência doméstica e tráfico de seres humanos, a residir em habitações indignas, não dá resposta (da leitura que fazemos e o que gostaríamos de ver esclarecido) a agregados familiares em situação de despejo iminente e sem alternativa de habitação (por falta, desde logo, de recursos económicos para o efeito).

Na realidade, não se consegue perceber como podem estes agregados familiares continuar preteridos (quando o Plano prevê, por exemplo, intervenção de modo a dar resposta a necessidades temporárias de fixação de funcionários, agentes e demais servidores do

Estado e dos institutos públicos).

3. Encontra-se ainda previsto investimento destinado a aumentar o parque público de habitação a custos acessíveis e o alojamento estudantil a custos acessíveis, bem como apoio que visa melhorar a eficiência energética dos edifícios.

Sucedem que não foi criado nenhum apoio que vise promover obras de conservação nas partes comuns de edifícios em propriedade horizontal.

Deparamo-nos diariamente com inúmeros problemas em frações motivados pela falta de obras nas partes comuns e, concomitantemente, com Administrações de Condomínio totalmente descapitalizadas, devido a carência económica dos respetivos condóminos.

Nesta medida, o investimento ora previsto deveria, parece-nos, também considerar mecanismos destinados a promover a execução de obras nas partes comuns, como forma de combater a degradação do parque habitacional existente.

Finalmente, registamos com enorme satisfação, e grande esperança no futuro, a inclusão das políticas de habitação no Plano de Recuperação e Resiliência, sendo que estaremos sempre disponíveis para cooperar em todas as iniciativas que visem a salvaguarda de uma habitação (condigna) para todos!

Sem mais de momento, apresentamos os nossos melhores cumprimentos.

PROPOSTAS DOS GRUPOS PARLAMENTARES

PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS Grupo Parlamentar

Projeto de Lei n.º 909/XIV-2.ª

Alteração ao Regime do Arrendamento Urbano

Exposição de motivos

A Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto (“novo regime do arrendamento urbano”), ficou até hoje conhecida, e não por acaso, como “Lei dos Despejos”. Tal diploma, com os múltiplos fatores de injustiça, arbitrariedade, conflitualidade que veio trazer ao arrendamento, continua a motivar profundas preocupações e problemas neste sector da vida do país.

O regime em vigor suscita preocupações e oposição, não apenas entre os inquilinos, mas também entre todos aqueles que se preocupam em responder ao imperativo constitucional de garantir que todos os portugueses tenham “direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar” (artigo 65.º da Constituição da República).

É um facto que pequenas alterações que foram introduzidas, durante a anterior Legislatura, permitiram atenuar os efeitos mais nefastos da referida lei. Mas não é menos verdade que graves fatores de discricionariedade – de que é exemplo o chamado Balcão de Arrendamento – se mantêm atualmente em vigor.

Não é menos verdade, igualmente, que a epidemia de COVID-19, com o seu cortejo de impactos sociais e económicos (com destaque para o elevado número de famílias a viver situações próximas de exclusão extrema), veio tornar ainda mais gritantes as diferenças entre os fracos recursos da imensa maioria dos inquilinos habitacionais – e os grandes interesses ligados à financeirização do imobiliário.

É indispensável uma nova legislação do arrendamento urbano que inclua designadamente, nesta importante área de resposta aos problemas da habitação, muita da regulamentação da Lei de Bases da Habitação, que já deveria estar em vigor (e que caberia ao Governo aprovar). 2

Sede Rua de Sá da Bandeira, 508 – 4000/065 – Porto – 225365001 – 961100804

Delegação em Vila Nova de Gaia – Rua José Mariani, 188 – 4400/195 – V.N.G. – 223752398 – 961101245

geral@aicnp.pt – www.aicnp.pt

Neste contexto, com perfeita consciência de que é necessário ir mais além no processo legislativo, mas também com profundo conhecimento de situações reais que exigem, com absoluta urgência, alterações essenciais à atual legislação, o PCP propõe com a presente iniciativa legislativa um importante e amplo conjunto de alterações aos principais instrumentos que, ao nível do arrendamento urbano, infernizam o dia-a-dia de milhares de famílias portuguesas.

Assim, com este Projeto de Lei propomos o seguinte:

Com as alterações ao Código Civil:

- • Obstar à caducidade do contrato de arrendamento pelo facto de ter sido celebrado com usufrutuário, representante legal, cabeça de casal de herança, tutor, curador, ou figura similar ou, ainda, com base num direito temporário ou em administração de bens alheios;
- • Impedir a recusa, aquando do final do contrato, da devolução das quantias entregues a título de caução;
- • Terminar com as abusivas exigências, lesivas da privacidade, descanso e sossego do arrendatário, no referente ao mostrar do local locado, quando em situação de final de contrato;
- • Defender a estabilidade e a segurança do contrato ainda que celebrado a prazo certo, fixando-se uma duração inicial de 5 anos, com renovações automáticas mínimas de 3 anos se nenhuma das partes manifestar a sua oposição na forma e prazo consignado na Lei;
- • Tornar claro que, se o senhorio não pretender manter o contrato, deve utilizar, única e especificamente, a faculdade conferida por Lei que é a de comunicar ao arrendatário, no tempo e pela forma consignada, a sua oposição à renovação, eliminando a expressão “*Salvo estipulação em contrário...*”;
- • Impedir que se faculte ao senhorio que celebrou um contrato de arrendamento com prazo certo a possibilidade de, durante a sua vigência, que é definida temporalmente, denunciar o contrato para sua habitação própria ou para descendente em 1º grau;
- • Tornar mais realista (deixando de ser excessivo) o período que possibilita a denúncia do contrato de arrendamento;
- • Repor o valor da indemnização; da antiguidade na qualidade de proprietário, comproprietário, usufrutuário; da impossibilidade da denúncia do contrato de arrendamento se tiver casa arrendada. Impor que, nos casos em que o senhorio tenha

- vários prédios arrendados, só possa ser denunciado o contrato mais recente, de entre aqueles que satisfaçam as suas necessidades de habitação;
- Impedir que na apresentação de processos de alteração ao edificado possam ser ignorados contratos de arrendamento e consequentes situações de uso de habitações.

Com as alterações ao NRAU- Novo Regime do Arrendamento Urbano:

- Extinguir o Balcão do Arrendamento;
- Impedir, especialmente na atual situação de pandemia, a penhora de contas bancárias do inquilino, não obstante a moratória de rendas no arrendamento;
- Transpor para o NRAU a norma transitória do artigo 14.º, n.º 3 da Lei n.º 13/2019 de 27 de fevereiro abrangendo as situações daqueles que, residindo no locado à data da transição para o NRAU, preenchem as circunstâncias legais da idade e/ou da deficiência, conferindo assim aos arrendatários que tinham contratos de arrendamento vinculísticos e que viram os seus contratos transitados para o NRAU por aplicação do artigo 30.º, a mesma proteção que foi atribuída aos arrendatários com contratos de arrendamento de duração limitada celebrados ao abrigo do artigo 98.º do RAU;
- Salvar situações dramáticas criadas com a morte do arrendatário (primitivo ou cônjuge) por levar à caducidade do contrato, defendendo o interesse de filhos ou incapazes residentes com o dever legal de assistência;
- Dar garantias de acompanhamento social nas situações de despejo e garantir a suspensão dos despejos, sempre que se verifique grave risco social, até que seja encontrada solução alternativa.

Com as alterações ao Regime de Celebração do Contrato de Arrendamento Urbano:

- Deixar clara, como já referido nas alterações ao Código Civil, a natureza do direito do locador, sempre que o contrato seja celebrado com base num direito temporário ou em poderes de administração de bens alheios.

Com as alterações à Lei n.º 1 -A/2020, de 19 de março:

- Manter a situação de suspensão e entrega dos locados até 31 de dezembro, mês que é tido como referência de o país atingir a imunidade de grupo;
- Fazer coincidir com o início do ano civil o fim do diferimento no pagamento da renda.

Com as alterações à Lei n.º 4-C/2020 de 6 de abril:

- Alargar o prazo de pagamento da quantia em mora, dando sustentabilidade quer à manutenção do contrato quer ao pagamento da renda;
- Fixar o início da regularização da dívida para 1 de janeiro por se considerar ser a data mais precisa para a normalização da situação pandémica.

4

Nestes termos, ao abrigo da alínea b) do artigo 156.º da Constituição da República e da alínea c) do n.º 1 do artigo 4.º do Regimento da Assembleia da República, os Deputados abaixo-assinados, do Grupo Parlamentar do PCP, apresentam o seguinte Projeto de Lei:

Artigo 1.º

Alterações ao Código Civil

São alterados os artigos 1051.º, 1076.º, 1081.º, 1094.º, 1096.º, 1097.º, 1098.º, 1102.º e 1103.º do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de novembro, na sua redação atual, que passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 1051º

(Casos de caducidade)

1- (atual corpo do artigo).

2- No arrendamento urbano, o contrato não caduca pela verificação dos factos previstos na alínea c) do número anterior se o arrendatário, no prazo de seis meses após tomar conhecimento, comunicar ao senhorio por carta registada com aviso de receção, que pretende manter a sua posição contratual.

Artigo 1076.º

(Antecipação de rendas)

1- O pagamento da renda pode ser antecipado por período não superior a três meses desde que a respetiva cláusula seja inserida no texto escrito do contrato assinado pelas partes.

2- As partes podem caucionar, por qualquer das formas legalmente previstas, o cumprimento das obrigações respetivas, no limite máximo de uma renda.

3- No caso da situação prevista do número anterior, a devolução tem de ocorrer até à data da desocupação e entrega do local e constar de documento escrito e assinado pelas partes.

Artigo 1081.º

(Efeitos da cessação)

1- (...).

2- (...). 5

3- (...).

4- Na falta de acordo, o horário é, nos dias úteis, das 18 horas às 19 horas e 30 minutos e, aos sábados das 17 horas às 18 horas e 30 minutos.

Artigo 1094.º

(Tipos de contratos)

1- (...).

2- (...).

3- No silêncio das partes, o contrato considera-se celebrado por prazo certo, pelo período inicial de cinco anos, e renovação automática no fim do prazo e por períodos mínimos de três anos se não for impedida a renovação por qualquer das partes nos termos dos artigos seguintes.

Artigo 1096.º

(Renovação automática)

1- O contrato celebrado com prazo certo renova-se automaticamente no seu termo e por períodos sucessivos de igual duração, ou de três anos se este for inferior sem prejuízo do disposto no número seguinte.

2- (...).

3- (...).

Artigo 1097.º

(Oposição à renovação deduzida pelo senhorio)

1- (...).

2- (...).

3- (...).

4- Revogado.

Artigo 1098.º

(Oposição à renovação ou denúncia pelo arrendatário)

1- (...).

2- (...).

3- Sem prejuízo do número seguinte, decorrido um décimo do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, o arrendatário pode denunciá-lo a todo o tempo, mediante comunicação ao senhorio com a antecedência mínima seguinte:

a) (...); 6

b) (...).

4- (...).

5- (...).

6- A inobservância da antecedência prevista nos números anteriores não obsta à cessação do contrato, mas obriga ao pagamento das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta, exceto se resultar de desemprego involuntário, incapacidade permanente para o trabalho ou morte do arrendatário ou de pessoa com quem este viva em economia comum há mais de um ano ou da verificação de situação derivada do regime excecional de moratória no pagamento das rendas constante de diploma próprio.

Artigo 1102.º

(Denúncia para habitação)

1- O direito de denúncia para habitação do senhorio depende do pagamento do montante equivalente a dois anos e meio de renda e da verificação dos seguintes requisitos:

a) Ser o senhorio proprietário, comproprietário ou usufrutuário do prédio há mais de cinco anos ou, independentemente deste prazo, se o tiver adquirido por sucessão;

b) Não ter o senhorio, há mais de cinco anos, na área dos concelhos de Lisboa ou do Porto e seus limítrofes ou no respetivo concelho quanto resto do País, casa própria ou arrendada que satisfaça as necessidades de habitação própria ou dos seus descendentes em 1.º grau;

c) Não ter ainda usado esta faculdade.

2- (...).

3- (...).

4- O senhorio que tiver diversos prédios arrendados só pode denunciar o contrato relativamente àquele que, satisfazendo as necessidades de habitação própria da família, esteja arrendado há menos tempo.

Artigo 1103.º

(Denúncia justificada)

1- (...).

2- (...):

a) (...);

b) (...);

c) Comprovativo de que com o procedimento de controlo prévio da operação urbanística a efetuar no locado foi indicada a situação do arrendamento existente. 7

- 3- (...).
- 4- (...).
- 5- (...).
- 6- (...).
- 7- (...).
- 8. (...).
- 9- (...).
- 10- (...).
- 11- (...).»

Artigo 2.º

Alterações ao NRAU (Novo Regime do Arrendamento Urbano)

São alterados os artigos 14.º A e 57.º do NRAU (Novo Regime do Arrendamento Urbano), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual, que passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 14.º A

(Título para pagamento de rendas, encargos ou despesas)

- 1- O contrato de arrendamento, quando acompanhado do comprovativo de comunicação ao arrendatário do montante em dívida, é título executivo para a execução para pagamento de quantia certa correspondente às rendas, aos encargos ou às despesas que corram por conta do arrendatário, salvo discordância das partes quanto aos valores
- 2- (...).

Artigo 57.º

(Transmissão por morte)

- 1- O arrendamento para habitação não caduca por morte do primitivo arrendatário ou do cônjuge sobrevivente quando lhe tenha sido transmitido o direito ao arrendamento, se lhe sobreviver:
 - a) (...);
 - b) (...);
 - c) (...); 8

- d) (...);
- e) (...);
- f) (...).
- 2- (...).
- 3- (...).
- 4- (...).
- 5- (...).
- 6- (...).»

Artigo 3.º

Aditamento ao NRAU (Novo Regime do Arrendamento Urbano)

São aditados os artigos 14.º B e o 34.º A ao NRAU (Novo Regime do Arrendamento Urbano), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual, com a seguinte redação:

«Artigo 14.ºB

Apoio e proteção nas situações do procedimento de despejo

1- A notificação de procedimento de despejo deve conter informação concreta relativa aos serviços públicos a quem o arrendatário se possa dirigir caso não tenha alternativa de habitação.

2- Os serviços de segurança social que acompanham o procedimento de despejo mantêm, até ao final do processo, ligação com o tribunal e com o agente de execução, com obrigatoriedade de elaboração de relatório sobre a situação social do arrendatário.

3- Constitui motivo de suspensão excecional do processo de despejo a conclusão, no relatório previsto no número anterior, da situação de fragilidade por falta de alternativa habitacional ou outra razão social imperiosa do arrendatário.

Artigo 34.º A

Novos Contratos

Aos contratos habitacionais celebrados antes da vigência do RAU e que tenham transitado para o NRAU, cujo arrendatário, à data da entrada em vigor da presente lei, resida há mais de 20 anos no locado e tenha idade igual ou superior a 65 anos ou grau comprovado de deficiência igual ou superior a 60 %, o senhorio apenas pode opor-se à renovação ou proceder à denúncia do contrato 9

com o fundamento previsto na alínea b) do artigo 1101.º do Código Civil havendo lugar à atualização ordinária da renda, nos termos gerais.»

Artigo 4.º

Alterações Regime de celebração do contrato de arrendamento urbano
São alterados os artigos 2.º e 3.º do Regime de celebração do contrato de arrendamento urbano aprovado pelo Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de agosto, republicado pelo Decreto-lei n.º 266-C/2012, de 31 de dezembro, na sua redação atual, que passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 2.º

(Conteúdo necessário)

Do contrato de arrendamento urbano deve constar:

- a) (...);
- b) (...);
- c) (...);
- d) (...);
- e) (...);
- f) (...);
- g) (...);
- h) A natureza do direito do locador, sempre que o contrato seja celebrado com base num direito temporário ou em poderes de administração de bens alheios.

Artigo 3.º

(Conteúdo eventual)

1- O contrato de arrendamento urbano deve mencionar, quando aplicável:

- a) (...);
 - b) Revogado.
 - c) (...);
 - d) (...);
 - e) (...);
 - f) (...);
 - g) (...).
- 2- (...).
- 3- (...).» 10

Artigo 5.º

Alteração à Lei n.º 1- A/2020, de 19 de março

O artigo 8.º da Lei n.º 1- A/2020, de 19 de março, na sua redação atual, que estabelece medidas excecionais e temporárias de resposta à situação epidemiológica provocada pelo coronavírus SARS- CoV-2 e da doença COVID-19, na sua redação atual, com a seguinte redação:

«Artigo 8.º

(Regime extraordinário e transitório de proteção dos arrendatários)

1 — Sem prejuízo do disposto no n.º 4, ficam suspensos até 31 de dezembro de 2021:

- a) (...);
- b) (...);
- c) (...);
- d) (...);
- e) (...).

2 - (...).

3 - O disposto no número anterior aplica -se às rendas devidas nos meses de julho a dezembro de 2021.

4- (...).

5- (...).

6- (...).»

Artigo 6.º

Alteração à Lei n.º 4- C/2020, de 6 de abril

O artigo 4.º da Lei n.º 4- C/2020, de 6 de abril, na sua redação atual, que estabelece o Regime excepcional para as situações de mora no pagamento da renda devida nos termos de contratos de arrendamento urbano habitacional e não habitacional, no âmbito da pandemia COVID-19, na sua redação atual, com a seguinte redação: 11

«Artigo 4.º

(Mora do arrendatário habitacional)

1- Nas situações previstas no artigo anterior, o senhorio só tem direito à resolução do contrato de arrendamento, por falta de pagamento das rendas vencidas se o arrendatário, tendo diferido o pagamento da renda, não efetue o seu pagamento, no prazo de 24 meses contados do termo desse período, em prestações mensais não inferiores a um vigésimo do montante total, pagas juntamente com a renda de cada mês.

2- O período de regularização da dívida tem início a 1 de janeiro de 2022 e termo a 31 de dezembro de 2023.»

Artigo 7.º

Norma revogatória

São revogados os artigos 15.º, 15.º- A, 15.º- B, 15.º- C, 15.º- D, 15.º- E, 15.º- F, 15.º- G, 15.º- H, 15.º- I, 15.º- J, 15.º- K, 15.º- L, 15.º- M, 15.º- N, 15.º- O, 15.º- P, 15.º- Q, 15.º- R e 15.º- S do NRAU (Novo Regime do Arrendamento Urbano), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual.

Assembleia da República, 9 de julho de 2021

Os Deputados,

BRUNO DIAS, JOÃO OLIVEIRA, ANTÓNIO FILIPE, PAULA SANTOS, DUARTE ALVES, DIANA FERREIRA; JOÃO DIAS; ALMA RIVERA; JERÓNIMO DE SOUSA; ANA MESQUITA

PROPOSTAS GOVERNAMENTAIS

PROGRAMAS APOIO Á HABITAÇÃO

PRR: Conheça os programas lançados pelo Governo para a habitação

“São três investimentos fundamentais para a criação da resposta transversal, universal e nesta linha de continuidade das necessidades de emergência, as necessidades de transição e as necessidades de autonomização da população”, afirmou Marina Gonçalves, secretária de Estado da Habitação, esta sexta-feira.

O Governo lançou esta sexta-feira três linhas de investimento em habitação, no âmbito do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR). Em causa estão três programas coordenados pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), nomeadamente o Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, a Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário e o Parque Público de Habitação a Custos Acessíveis.

“São três investimentos fundamentais para a criação da resposta transversal, universal e nesta linha de continuidade das necessidades de emergência, as necessidades de transição e as necessidades de autonomização da população”, afirmou Marina Gonçalves, secretária de Estado da Habitação, durante a apresentação dos programas governamentais.

O Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, denominado de ‘1º Direito’, prevê apoiar as famílias que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada, o acesso mais acessível a casas condignas. A verba prevista para este programa é de 1.211 milhões de

Sede Rua de Sá da Bandeira, 508 – 4000/065 – Porto – 225365001 – 961100804

Delegação em Vila Nova de Gaia – Rua José Mariani, 188 – 4400/195 – V.N.G. – 223752398 – 961101245

geral@aicnp.pt – www.aicnp.pt

euros, a fundo perdido.

Os beneficiários deste programa são as famílias que pretendem aceder a um habitação condigna, mas também todas as entidades que queiram promover soluções habitacionais. Estas entidades podem ser as regiões autónomas dos Açores e Madeira, bem como as autarquias. Entidades públicas também se podem juntar ao programa, bem como associações de moradores e cooperativas de habitação e construção ou proprietários de imóveis situados em núcleos degradados.

As famílias que se pretendem candidatar a este programa só têm de submeter um pedido de apoio habitacional no município apresentam. Depois a autarquia avalia os pedidos de apoio das famílias no quadro da sua estratégia local de habitação, podendo optar por atribuir habitação municipal, por integrar os pedidos na sua candidatura, ou por fazer seguir os pedidos como candidaturas autónomas. O município terá também de enviar ao IHRU a candidatura recebida, bem como as que lhe mereçam parecer favorável de outras entidades ou de famílias.

Por sua vez, o IHRU analisa as candidaturas, podendo solicitar informação adicional, ou aconselhar alterações para as clarificar ou aperfeiçoar. Escolhidos os beneficiários, as famílias e o IHRU celebram um acordo de financiamento ou colaboração no quadro do programa '1.º Direito'. No âmbito do '1º Direito' já há 15 mil famílias foram ajudadas.

A Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário é outro dos três programas lançados, tendo uma verba de 176 milhões de euros até junho de 2026. O Estado português não tinha até agora uma rede de resposta a situações de emergência na área da habitação. Este programa pretende criar soluções para situações de emergência habitacional, em caso de uma catástrofe ou uma pandemia, por exemplo. E, ao mesmo tempo, dar resposta a situações de emergência habitacional temporária a famílias vítimas de despejo, violência doméstica, ou ao abrigo da proteção internacional e agregados familiares migrantes.

O programa pretende ser uma resposta transitória, segundo explicou Marina Gonçalves, encaminhando os beneficiários para soluções mais duradouras, como o '1º Direito' ou o programa de arrendamento acessível.

A Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário será apoiado pelo IRHU, enquanto entidade financiadora, bem como por entidades como a Segurança Social e o Alto Comissariado para as Migrações.

As candidaturas a este programa serão abertas ainda este ano. O objetivo é “criar uma resposta estruturada e transversal para a disponibilização de soluções de alojamento de emergência ou de transição destinadas a pessoas que se encontram em situação de risco e emergência, tendo em vista a sua inclusão social, proteção e autonomização, o combate às desigualdades e a garantia de uma adequada proteção social”, [lê-se no decreto-lei publicado no final de março](#).

O Parque Público de Habitação a Custos Acessíveis é o terceiro programa lançado, tendo uma verba disponível de 765 milhões de euros. O programa prevê usar uma bolsa de património devoluto do Estado para intervir no mercado de arrendamento destinado às famílias de rendimentos médios.

A iniciativa já tinha sido iniciada através do Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado e é agora reforçada pelo PRR. O Governo já tem identificados 150 imóveis para reabilitação ou reconstrução, até junho de 2026. Entretanto, o Governo criou uma plataforma para inventariar o património do Estado habilitado a integrar o Parque Público de Habitação a Custos Acessíveis.

Governo aprova criação de “balcão do inquilino”

Prevista desde o início de 2019, só agora vai avançar a criação do Serviço de Injunção em Matéria de Arrendamento

O Conselho de Ministros aprovou esta quinta-feira, dia 18 de março, a criação do Serviço de Injunção em Matéria de Arrendamento, também conhecido como “balcão do inquilino”.

A sua criação estava prevista desde o início de 2019, aquando da última revisão à lei das rendas, mas o prazo de regulamentação (de 180 dias após a publicação) foi ultrapassado, e só agora vai avançar. Este mecanismo vem concretizar o disposto na Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro. Segundo o Público, o serviço vai funcionar junta da Direcção-Geral da Administração da Justiça.

A ideia é garantir mais proteção aos arrendatários, criando um mecanismo onde possam exercer os seus direitos, como ser reembolsados por gastos que tenham tido na realização de obras de manutenção da casa em substituição dos proprietários. No comunicado do Conselho de Ministros, pode ler-se que este pretende ser *«um novo mecanismo ao serviço dos arrendatários destinado a corrigir situações de desequilíbrio entre arrendatários e senhorios, a reforçar a segurança e a estabilidade do arrendamento urbano e a proteger arrendatários em situação de especial fragilidade»*.

Criada a Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário

No mesmo Conselho de Ministros, foi aprovada a criação da Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário.

Este instrumento pretende criar *«uma resposta estruturada e transversal para as pessoas que carecem de soluções de alojamento de emergência ou de transição, tendo em vista a sua inclusão social, proteção e autonomização, o combate às desigualdades e a garantia de uma adequada proteção social face a situações de risco e emergência»*, pode ler-se no comunicado do Conselho de Ministros.

O Governo pretende inscrever este projeto no [Plano de Recuperação e Resiliência](#), num investimento previsto de 186 milhões de euros

Governo cria bolsa nacional de alojamento urgente e temporário e um novo balcão do inquilino

O Governo aprovou em Conselho de Ministros a criação de **dois novos instrumentos** para o reforço das respostas habitacionais e da proteção dos arrendatários, nomeadamente o Serviço de Injunção em Matéria de Arrendamento (SIMA), também conhecido como o balcão do inquilino – destinado a resolver, entre várias coisas, casos de assédio ou pedidos de indemnização, por exemplo –, e ainda a Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário.

O **novo mecanismo de proteção dos arrendatários**, ou balcão do inquilino, pretende reforçar “a segurança e a estabilidade do arrendamento urbano”, segundo o comunicado do Governo, e atribuir o aos arrendatários “um novo meio processual destinado à efetivação dos seus direitos, nomeadamente em caso de execução de obras em substituição do senhorio”. Com este mecanismo, “que tem por fim conferir força executiva ao requerimento destinado a efetivar os direitos do arrendatário”, diz o Executivo, salvaguarda-se um **maior equilíbrio na relação contratual** “e a existência de efetivos meios de defesa para ambas as partes”.

O Ministério da Habitação especifica ainda que este mecanismo vem concretizar o disposto na Lei n.º 13/2019, de 12 de Fevereiro.

Foi igualmente aprovado o decreto-lei que cria a Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário, que tem uma dotação de 186 milhões de euros do Programa de Recuperação e Resiliência. Esta medida prevê a criação “de uma rede mais ágil e comunicativa nas respostas habitacionais” que “vai permitir responder de forma mais eficiente às várias necessidades identificadas”, como são “a existência de eventos imprevisíveis ou excepcionais à necessidade de resposta a **pessoas vítimas de violência doméstica ou de tráfico de seres humanos, pessoas ao abrigo da proteção internacional ou pessoas em situação de sem-abrigo**”.

O Governo explica ainda que, por ser tratar de um dos investimentos previstos no Plano de Recuperação e Resiliência, procedeu à definição do modelo de financiamento de novas soluções de alojamento de emergência e transição “com vista a reforçar, até 2026, em mais de 2000 as respostas existentes”.

Governo cria novo Conselho Nacional de Habitação

Foi publicada hoje a portaria que cria o novo Conselho Nacional de Habitação, um órgão de consulta do Governo no domínio da política nacional de habitação. Este organismo, que decorre da Lei de Bases da Habitação, pretende garantir a articulação e participação ativa das entidades representativas neste setor, garantindo a continuidade das políticas públicas, mas contribuindo para a definição dos instrumentos mais eficazes para a garantia do direito à habitação. Este Conselho vem substituir o órgão consultivo que funcionava junto do IHRU, reforçando as suas competências e garantindo uma ligação direta com a ação governativa.

A portaria publicada hoje em Diário da República define as regras de funcionamento do Conselho Nacional de Habitação, bem como as suas competências, nomeadamente para propor medidas ao Governo no âmbito da política nacional de habitação, mas também para emitir pareceres sobre a proposta de Programa Nacional de Habitação e sobre o Relatório Anual da Habitação, bem como sobre os relatórios anuais do Observatório da Habitação,

Sede Rua de Sá da Bandeira, 508 – 4000/065 – Porto – 225365001 – 961100804

Delegação em Vila Nova de Gaia – Rua José Mariani, 188 – 4400/195 – V.N.G. – 223752398 – 961101245

geral@aicnp.pt – www.aicnp.pt

do Arrendamento e da Reabilitação Urbana.

O Conselho Nacional de Habitação, sem prejuízo das reuniões extraordinárias que se mostrem necessárias, reunirá ordinariamente duas vezes por ano e será presidido pelo membro do governo responsável pela área da habitação.

INFRAESTRUTURAS E HABITAÇÃO

Portaria n.º 29/2021

de 9 de fevereiro

Sumário: Proceda à criação do Conselho Nacional de Habitação, enquanto órgão de consulta do Governo no domínio da política nacional de habitação.

A Lei de Bases da Habitação estabelece, no seu artigo 19.º, a criação de um órgão de consulta do Governo no domínio da política nacional de habitação.

Com a criação do Conselho Nacional de Habitação pretende -se garantir a articulação e participação ativa das entidades representativas neste setor, garantindo a continuidade das políticas públicas, mas contribuindo para a definição dos instrumentos mais eficazes para a garantia do direito à habitação.

Este Conselho vem substituir o órgão consultivo que funcionava junto do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), reforçando as suas competências e garantindo uma ligação direta com a ação governativa.

A presente portaria visa agora definir as regras de funcionamento do Conselho Nacional de Habitação, nomeadamente quanto à sua composição, ao seu funcionamento e às suas principais competências.

Assim:

Nos termos do disposto no artigo 19.º da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, que aprova a Lei de Bases da Habitação, manda o Governo, pelo Ministro das Infraestruturas e da Habitação, o seguinte:

Artigo 1.º

Objeto

A presente portaria cria o Conselho Nacional de Habitação, enquanto órgão de consulta do Governo no domínio da política nacional de habitação.

Artigo 2.º

Aprovação

É aprovado o Regulamento do Conselho Nacional de Habitação, constante do anexo à presente portaria, da qual faz parte integrante.

Artigo 3.º

Entrada em vigor

A presente portaria entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

O Ministro das Infraestruturas e da Habitação, *Pedro Nuno de Oliveira Santos*, em 3 de fevereiro de 2021.

ANEXO

REGULAMENTO DO CONSELHO NACIONAL DE HABITAÇÃO

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito

O Conselho Nacional de Habitação, doravante designado por Conselho, é o órgão de consulta do Governo no domínio da política nacional de habitação e funciona junto do membro do Governo responsável pela área da habitação.

N.º 27 9 de fevereiro de 2021 **Pág. 19**

***Diário da República*, 1.ª série**

Artigo 2.º

Competências

1 — Cabe ao Conselho:

- a) Aprovar o seu regimento;
- b) Emitir parecer sobre a proposta de Programa Nacional de Habitação e sobre o Relatório Anual da Habitação;
- c) Emitir parecer sobre os relatórios anuais do Observatório da Habitação, do Arrendamento e da Reabilitação Urbana;

Sede Rua de Sá da Bandeira, 508 – 4000/065 – Porto – 225365001 – 961100804

Delegação em Vila Nova de Gaia – Rua José Mariani, 188 – 4400/195 – V.N.G. – 223752398 – 961101245

geral@aicnp.pt – www.aicnp.pt

d) Emitir pareceres e propor medidas ao Governo, em matérias de política nacional de habitação.
2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, o Conselho deve emitir parecer sempre que tal lhe seja solicitado pelo membro do Governo responsável pela área da habitação.
3 — Os pareceres e propostas do Conselho não são vinculativos.

Artigo 3.º

Composição

1 — O Conselho é presidido, sem direito a voto, pelo ministro responsável pela área da habitação, com faculdade de delegação.

2 — O Conselho é composto pelos seguintes membros:

- a) Um representante do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P.;
- b) Um representante das associações ou estruturas federativas das cooperativas de habitação ou, na sua ausência, um representante das cooperativas de habitação e construção;
- c) Um representante das associações ou estruturas federativas de habitação colaborativa ou, na sua ausência, um representante das associações de habitação colaborativa;
- d) Um representante das associações ou estruturas federativas das organizações de moradores ou, não existindo, um representante das organizações de moradores;
- e) Um representante da Direção -Geral do Tesouro e Finanças;
- f) Um representante da Direção -Geral do Património Cultural;
- g) Um representante da Direção -Geral de Administração Interna;
- h) Um representante do Instituto dos Mercados Públicos do Imobiliário e da Construção, I. P.;
- i) Um representante do Laboratório Nacional de Engenharia Civil, I. P.;
- j) Um representante do Instituto da Segurança Social, I. P.;
- k) Um representante da Associação Nacional de Municípios Portugueses;
- l) Um representante da Associação Nacional de Freguesias;
- m) Um representante da Associação Portuguesa de Habitação Municipal;
- n) Um representante da União das Misericórdias Portuguesas;
- o) Um representante da Ordem dos Engenheiros;
- p) Um representante da Ordem dos Arquitetos;
- q) Um representante de associações empresariais e profissionais do setor da construção civil e obras públicas;
- r) Um representante de associações de proprietários;
- s) Um representante de associações de inquilinos;
- t) Um representante do Conselho Nacional de Juventude.

3 — Em função da natureza das matérias a abordar, o presidente, por sua iniciativa ou mediante solicitação de um ou mais membros do Conselho, pode convocar para participar nas reuniões do Conselho, sem direito a voto, outras individualidades ou entidades e ainda atribuir o estatuto de observador permanente, sem direito de voto, a outras individualidades ou entidades.

4 — Compete ao presidente do Conselho proceder à notificação das entidades referidas no n.º 2 para que estas indiquem, no prazo de 30 dias, o seu representante.

N.º 27 9 de fevereiro de 2021 Pág. 20

Diário da República, 1.ª série

5 — No caso das alíneas b), c), d), q), r) e s), existindo mais do que uma associação representativa, a notificação é remetida para todas para que, de forma conjunta, indiquem um único representante da respetiva atividade.

6 — Deve ser designado um suplente, que substitui os representantes nas suas ausências e impedimentos.

7 — A designação dos representantes prevista nos números anteriores incorpora a delegação ou subdelegação dos poderes necessários à vinculação daqueles serviços e entidades.

8 — Caso o representante, apesar de regularmente convocado, não compareça à reunião, nem o mesmo ou a entidade que representa manifeste a sua posição até à data da reunião, considera-se que nada tem a opor aos pareceres emanados.

Artigo 4.º

Mandato dos membros do Conselho

1 — Os membros do Conselho exercem o seu mandato por um período de três anos, sem direito a remuneração e sem prejuízo de poderem ser a todo o tempo substituídos pelas entidades que os designarem, por iniciativa destas ou a pedido do presidente.

2 — As designações para as vagas que ocorram no decurso do triénio consideram -se feitas até ao termo deste.

3 — Findo o período previsto nos números anteriores, considera -se o mandato prorrogado até à designação dos novos membros.

Artigo 5.º

Direitos e competências dos membros do Conselho

Os membros do Conselho, identificados no n.º 2 do artigo 3.º, têm, entre outros, os seguintes direitos e competências:

- a) Apresentar propostas para o regimento do Conselho e para alterações ao mesmo, sem prejuízo do disposto no artigo seguinte;
- b) Participar nas votações de todas as matérias submetidas à apreciação do Conselho;
- c) Propor ao plenário do Conselho deliberar matérias a serem consideradas em pareceres e propostas de medidas a apresentar ao Governo.

Artigo 6.º

Funcionamento do Conselho

1 — O Conselho reúne ordinariamente duas vezes por ano ou, extraordinariamente, por iniciativa do presidente.

2 — As reuniões são convocadas, preferencialmente por meios telemáticos, pelo presidente, com a antecedência de 15 dias, salvo motivo de força maior.

3 — As convocatórias indicam o dia, a hora e o local da reunião e a ordem de trabalhos e contêm a documentação de suporte sobre cada assunto dela constante.

4 — As faltas às reuniões devem ser comunicadas e justificadas ao presidente e, quando previsíveis, ser acompanhadas da indicação de substituição pelo suplente.

5 — As reuniões podem realizar -se de forma presencial ou através de meios telemáticos.

Artigo 7.º

Publicidade

Os pareceres e as propostas de medidas do Conselho, bem como as correspondentes declarações de voto, se as houver, devem ser publicitados no Portal da Habitação.

Diário da República, 1.ª série

N.º 27 9 de fevereiro de 2021 Pág. 21

Artigo 8.º

Apoio

1 — Os membros do Conselho não têm, pelo exercício dessas funções, direito a receber qualquer tipo de remuneração ou abono.

2 — O apoio administrativo ao Conselho é prestado pelo gabinete do membro do Governo responsável pela área da habitação, com o apoio da competente Secretaria -Geral.

113955486

LEGISLAÇÃO

É vasta e diversificada a legislação relativa às temáticas da habitação e da reabilitação urbana.

Apresenta-se neste espaço, um conjunto de diplomas e portarias, organizados por temas, que, de alguma forma estejam relacionadas com aquelas temáticas.

[Arrendamento Urbano](#)

[Arrendamento Apoiado](#) **Novo!**

[Balcão Casa Pronta](#)

[Benefícios fiscais](#) **Novo!**

[Código do Imposto Municipal sobre Imóveis](#)

[Coeficientes de atualização de rendas](#)

[Condomínios](#)

[Construção](#)

[Construção Sustentável](#)

Sede Rua de Sá da Bandeira, 508 – 4000/065 – Porto – 225365001 – 961100804
Delegação em Vila Nova de Gaia – Rua José Mariani, 188 – 4400/195 – V.N.G. – 223752398 – 961101245
geral@aicnp.pt – www.aicnp.pt

[Crédito à habitação \(regime geral\)](#)
[Crédito à habitação a pessoa com deficiência](#)
[Eficiência Energética](#)
[Ficha Técnica da Habitação](#)
[Orçamento de Estado](#)
[Ordenamento do Território e Cidades](#)
[Porta 65-Jovem](#)
[Preço da construção por m², para cálculo da renda condicionada](#)
[Preço da construção por metro de área útil - D.L. n.º 141/88](#)
[Programas de financiamento do IHRU](#)
[Sociedades de Reabilitação Urbana](#)
[Reabilitação Urbana](#)
[Recomendações Técnicas de Habitação Social](#)
[Regime de renda condicionada](#)
[Urbanismo e Edificação](#)
[Valor médio de construção por m², para efeitos do IMI](#)

A crescente procura de arrendamento em consequência da crise do mercado da construção e do imobiliário e a ausência de oferta de arrendamento a preços acessíveis determinaram que a reforma do arrendamento urbano fosse assumida como um objetivo prioritário no domínio da habitação.

De facto, a reforma do arrendamento urbano de 2006 não conseguiu dar uma resposta suficiente aos principais problemas com que se debate o arrendamento urbano, especialmente os relacionados com os contratos com rendas anteriores a 1990, com a dificuldade de realização de obras de reabilitação em imóveis arrendados e com um complexo e moroso procedimento de despejo.

Nesse sentido, entrou em vigor no dia 12 de novembro de 2012, a [Lei nº 31/2012](#), alterada pela [Lei n.º 79/2014](#), de 19 de dezembro, e pela [Lei n.º 43/2017](#), de 14 de junho. A Lei nº 31/2012 que procede à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, introduziu várias medidas destinadas a dinamizar o mercado do arrendamento, de que se salientam:

1. Maior liberdade na estipulação da duração dos contratos pelas partes

- No caso de contratos de arrendamento para fins habitacionais, deixa de existir um prazo mínimo para os contratos, sendo que, se as partes não estipularem prazo, os contratos se consideram celebrados pelo prazo certo de 5 anos;
- Nos contratos não habitacionais, é mantida a liberdade das partes para estabelecerem a duração do contrato, prevendo-se que, em caso de silêncio das partes, o contrato se considera celebrado por 5 anos.

2. Maior relevo da negociação das partes na atualização das rendas antigas

- Nos contratos para fins habitacionais celebrados antes de 1990, a atualização assenta num mecanismo de negociação da renda pelas partes, sendo, porém, salvaguardadas as situações de carência económica e de arrendatários com 65 ou mais anos de idade ou com grau de incapacidade igual ou superior a 60%;

- Para os contratos não habitacionais celebrados antes de 1995 foi igualmente estabelecido um mecanismo de negociação da renda entre as partes, sem prejuízo da previsão de um período transitório de 10 anos para os casos de microempresa.

3. Duração do período de transição dos contratos antigos para o novo regime

- Após um período de 8, ou 10 anos, a renda dos contratos habitacionais pode ser atualizada, competindo à Segurança Social encontrar resposta para as situações de carência económica;

- Os contratos de arrendatários com 65 ou mais anos de idade ou com grau de incapacidade igual ou superior a 60%, só transitam de regime, ou cessam o contrato, mediante o acordo entre as partes.

4. Novo regime para realização de obras em prédios arrendados

- O regime da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, de denúncia para demolição ou obras profundas assenta na negociação entre as partes, sendo que, na falta de acordo, há lugar ao pagamento de uma indemnização;

- O regime da denúncia para obras é completado e desenvolvido pela [Lei n.º 30/2012](#), e a Lei n.º 43/2017, de 14 de junho, que revê o regime jurídico das obras em prédios arrendados e reforça a ligação deste regime com o da reabilitação urbana.

5. Procedimento especial de despejo

- Previsto um procedimento que corre, em grande parte, por via extrajudicial, tornando mais simples e menos morosa a desocupação efetiva do local arrendado por incumprimento do arrendatário, nomeadamente nos casos de falta de pagamento de rendas, de caducidade do contrato pelo decurso do prazo e de cessação do contrato por oposição à renovação ou por denúncia.

» Consulte a versão integral da [Lei n.º 31/2012](#). D.R. n.º 157, Série I de 2012-08-14, que procede à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, alterando o Código Civil, o Código de Processo Civil e a [Lei n.º 6/2006](#), de 27 de fevereiro

NRAU - Novo Regime de Arrendamento Urbano

A reforma do arrendamento urbano de 2006 não conseguiu dar uma resposta suficiente aos principais problemas com que se debatia o arrendamento urbano, especialmente os relacionados com os contratos com rendas anteriores a 1990, com a dificuldade de realização de obras de reabilitação em imóveis arrendados e com um complexo e moroso procedimento de despejo.

Nesse sentido, entrou em vigor no dia 12 de novembro de 2012, a Lei n.º 31/2012, que procedeu à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, introduzindo várias medidas destinadas a dinamizar o mercado do arrendamento, destacando-se o mecanismo de negociação entre senhorio e arrendatário na atualização das rendas antigas, anteriores a 1990, salvaguardando-se as situações de carência económica e de arrendatários com 65 ou mais anos de idade ou com deficiência grave..

[Lei n.º 12/2019, de 12 de fevereiro](#)

Proíbe e pune o assédio no arrendamento, procedendo à quinta alteração ao Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela [Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro](#).

Sede Rua de Sá da Bandeira, 508 – 4000/065 – Porto – 225365001 – 961100804
Delegação em Vila Nova de Gaia – Rua José Mariani, 188 – 4400/195 – V.N.G. – 223752398 – 961101245
geral@aicnp.pt – www.aicnp.pt

[Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro](#)

Medidas destinadas a corrigir situações de desequilíbrio entre arrendatários e senhorios, a reforçar a segurança e a estabilidade do arrendamento urbano e a proteger arrendatários em situação de especial fragilidade, procedendo:

- a) À alteração ao Código Civil, aprovado pelo [Decreto-Lei n.º 47344/66](#), na sua redação atual;
- b) À quinta alteração ao Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela [Lei n.º 6/2006](#), alterada pelas Leis n.os [31/2012](#), de 14 de agosto, [79/2014](#), de 19 de dezembro, [42/2017](#), de 14 de junho, e [43/2017](#), de 14 de junho;
- c) À sexta alteração ao regime jurídico das obras em prédios arrendados, aprovado pelo [Decreto-Lei n.º 157/2006](#), de 8 de agosto, alterado pelo [Decreto-Lei n.º 306/2009](#), de 23 de outubro, pela [Lei n.º 30/2012](#), de 14 de agosto, e pelas Leis n.os [79/2014](#), de 19 de dezembro, [42/2017](#), de 14 de junho, e [43/2017](#), de 14 de junho;
- d) À primeira alteração ao [Decreto-Lei n.º 156/2015](#), de 10 de agosto, que estabelece o regime do subsídio de renda a atribuir aos arrendatários com contratos de arrendamento para habitação celebrados antes de 18 de novembro de 1990 e que se encontrem em processo de atualização de renda;
- e) À segunda alteração ao [Decreto-Lei n.º 74-A/2017](#), de 23 de junho, que aprova o regime dos contratos de crédito relativos a imóveis destinados à habitação, alterado pela [Lei n.º 32/2018](#), de 18 de julho.

[Lei n.º 30/2018 - Diário da República n.º 135/2018, Série I de 2018-07-16](#) NOVO!

Regime extraordinário e transitório para proteção de pessoas idosas ou com deficiência que sejam arrendatárias e residam no mesmo locado há mais de 15 anos.

[Lei n.º 43/2017 - Diário da República n.º 114/2017, Série I de 2017-06-14](#)

Altera o Código Civil, aprovado pelo [Decreto-Lei n.º 47 344](#), de 25 de novembro de 1966, procede à quarta alteração à [Lei n.º 6/2006](#), de 27 de fevereiro, que aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano, e à quinta alteração ao [Decreto-Lei n.º 157/2006](#), de 8 de agosto, que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados.

[Lei n.º 42/2017 - Diário da República n.º 114/2017, Série I de 2017-06-14](#) NOVO!

Regime de reconhecimento e proteção de estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local (terceira alteração à [Lei n.º 6/2006](#), de 27 de fevereiro, que aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano, e quarta alteração ao [Decreto-Lei n.º 157/2006](#), de 8 de agosto, que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados).

[Decreto-Lei n.º 156/2015, de 10 de agosto](#)

Estabelece o regime do subsídio de renda a atribuir aos arrendatários com contratos de arrendamento para habitação, celebrados antes de 18 de novembro de 1990, em processo de atualização de renda, e o regime de determinação do rendimento anual bruto corrigido.

[Lei nº 79/2014, de 19 de dezembro](#)

Revê o regime jurídico do arrendamento urbano, alterando o Código Civil e procedendo à segunda alteração à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, à terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, e à segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto.

[Portaria n.º 226/2013, de 12 de julho](#)

Aprova os modelos de pedido de emissão da declaração e de declaração relativos ao rendimento

anual bruto corrigido do agregado familiar do arrendatário, estabelecendo ainda os procedimentos de entrega do pedido e de emissão da declaração.

[Decreto-Lei n.º 266-C/2012, de 31 de dezembro](#)

Procede à adaptação à [Lei n.º 6/2006](#), de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela [Lei n.º 31/2012](#), de 14 de agosto, do [Decreto-Lei n.º 158/2006](#), de 8 de agosto, que estabelece os regimes de determinação do rendimento anual bruto corrigido e de atribuição do subsídio de renda, e do [Decreto-Lei n.º 160/2006](#), de 8 de agosto, que regula os elementos do contrato de arrendamento e os requisitos a que obedece a sua celebração

[Declaração de Retificação n.º 59-A/2012, de 12 de outubro](#)

Declaração de retificação à [Lei n.º 31/2012](#), de 14 de agosto, que «Procede à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, alterando o Código Civil, o Código de Processo Civil e a [Lei n.º 6/2006](#), de 27 de fevereiro», publicada no Diário da República, 1.ª série, n.º 157, de 14 de agosto de 2012.

[Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto](#)

Procede à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, alterando o Código Civil, o Código de Processo Civil e a [Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro](#).

[Portaria n.º 24/2009, de 15 de janeiro](#)

Prorroga, por mais um ano, o prazo previsto no artigo 19.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro, prorrogado pela Portaria n.º 246/2008, de 27 de Março.

[Portaria n.º 246/2008, de 27 março](#)

Prorroga, por um ano, o prazo previsto no artigo 19.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro (Presidência do Conselho de Ministros e Ministérios das Finanças e da Administração Pública, do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional e das Obras Públicas, Transportes e Comunicações).

[Portaria n.º 1192-A/2006, de 3 de novembro](#)

Aprova o modelo único simplificado através do qual senhorios e arrendatários dirigem pedidos e comunicações a diversas entidades, no âmbito da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que aprovou o Novo Regime do Arrendamento Urbano, e dos Decretos-Leis n.os 156/2006, 157/2006, 158/2006 e 161/2006, todos de 8 de Agosto.

[Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro](#)

Aprova a ficha de avaliação para a determinação do nível de conservação de imóveis locados, nos termos do n.º 2 do artigo 33.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que aprovou o Novo Regime do Arrendamento Urbano, regula os critérios de avaliação, as regras necessárias a essa determinação e estabelece a remuneração dos técnicos competentes e dos árbitros das comissões arbitrais municipais, ao abrigo dos Decretos-Leis n.os 156/2006, 157/2006 e 161/2006, todos de 8 de Agosto.

[Declaração de Rectificação n.º 67/2006, de 3 de outubro](#)

De ter sido rectificado o Decreto-Lei n.º 158/2006, da Presidência do Conselho de Ministros, que aprova os regimes de determinação do rendimento anual bruto corrigido e a atribuição do subsídio de renda, publicado no Diário da República, 1.ª série, n.º 152, de 8 de Agosto de 2006.

[Declaração de Rectificação n.º 68/2006, de 3 de outubro](#)

De ter sido rectificado o Decreto-Lei n.º 157/2006, da Presidência do Conselho de Ministros, que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados, publicado no Diário da República, 1.ª série, n.º 152, de 8 de Agosto de 2006.

[Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto](#)

Aprova o regime de determinação e verificação do coeficiente de conservação.

[Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto](#)

Aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados.

[Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto](#)

Aprova os regimes de determinação do rendimento anual bruto corrigido e a atribuição do subsídio de renda.

[Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto](#)

Aprova a definição do conceito fiscal de prédio devoluto.

[Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de agosto](#)

Aprova os elementos do contrato de arrendamento e os requisitos a que obedece a sua celebração.

[Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de agosto](#)

Aprova e regula as comissões arbitrais municipais.

[Declaração de Rectificação n.º 24/2006, de 17 de abril](#)

De ter sido rectificad a Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro [aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), que estabelece um regime especial de actualização das rendas antigas e altera o Código Civil, o Código de Processo Civil, o Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro, o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis e o Código do Registo Predial], publicada no Diário da República, 1.ª série-A, n.º 41, de 27 de Fevereiro de 2006.

[Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro](#)

Aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), que estabelece um regime especial de actualização das rendas antigas, e altera o Código Civil, o Código de Processo Civil, o Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro, o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis e o Código do Registo Predial.

Legislação - Chave na Mão

O Chave na Mão - Programa de Mobilidade Habitacional para a Coesão Territorial, permite que as famílias residentes em territórios de forte pressão urbana, que queiram mudar a sua residência para territórios de baixa densidade, disponibilizem as suas habitações no arrendamento acessível.

O Projeto de Regulamento do Programa Chave na Mão esteve em consulta pública até ao passado dia 4 de novembro, nos termos do [Aviso n.º 14754/2019](#), publicado em Diário da República n.º 182/2019, Série II de 2019-09-23. Brevemente será publicado nesta página o Regulamento do Programa.

- [Regulamento n.º 423/2020 - Diário da República n.º 80/2020, Série II de 2020-04-23](#)

Sede Rua de Sá da Bandeira, 508 – 4000/065 – Porto – 225365001 – 961100804
Delegação em Vila Nova de Gaia – Rua José Mariani, 188 – 4400/195 – V.N.G. – 223752398 – 961101245
geral@aicnp.pt – www.aicnp.pt

Definição e regulamentação das soluções disponibilizadas pelo IHRU, I. P., em concretização do Programa Chave na Mão - Programa de Mobilidade para a Coesão Territorial, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 57/2018, de 8 de maio

- [Resolução do Conselho de Ministros n.º 57/2018 - Diário da República n.º 88/2018, Série I de 2018-05-08](#)

Aprova o programa Chave na Mão - Programa de Mobilidade Habitacional para a Coesão Territorial

- [Aviso n.º 14754/2019 - Diário da República n.º 182/2019, Série II de 2019-09-23](#)

Disponibilização, no Portal da Habitação, do Projeto de Regulamento do Programa Chave na Mão, para efeitos de consulta pública

[Decreto-Lei n.º 81/2020 - Diário da República n.º 193/2020, Série I de 2020-10-02](#)

Adequa os instrumentos criados no âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação e a Lei Orgânica do IHRU, I. P., à lei de bases da habitação, no âmbito do Programa de Estabilização Económica e Social

[Portaria n.º 179/2019 - Diário da República n.º 110/2019, Série I de 2019-06-07](#)

Estabelece os requisitos imperativos das várias garantias aplicáveis às garantias de seguro de arrendamento acessível

[Portaria n.º 177/2019 - Diário da República n.º 109/2019, Série I de 2019-06-06](#)

Regulamenta as disposições do [Decreto-Lei n.º 68/2019](#), de 22 de maio, relativas à inscrição de alojamentos no Programa de Arrendamento Acessível

[Portaria n.º 176/2019 - Diário da República n.º 109/2019, Série I de 2019-06-06](#)

Regulamenta as disposições do [Decreto-Lei n.º 68/2019](#), de 22 de maio, relativas aos limites de renda aplicáveis no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível

[Portaria n.º 175/2019 - Diário da República n.º 109/2019, Série I de 2019-06-06](#)

Regulamenta as disposições do [Decreto-Lei n.º 68/2019](#), de 22 de maio, relativas ao registo de candidatura ao Programa de Arrendamento Acessível

[Decreto – Lei n.º 68/2019, de 22 de maio](#)

Cria o Programa de Arrendamento Acessível

[Decreto – Lei n.º 69/2019, de 22 de maio](#)

Estabelece o regime especial dos contratos de seguro de arrendamento acessível no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível

Porta 65 Jovem

O Programa Porta 65 - Jovem é um sistema de apoio financeiro ao arrendamento por jovens, isolado, constituídos em agregados ou em coabitação, regulado por um conjunto de [diplomas legais](#).

Tem como objectivo regular os incentivos aos jovens arrendatários, estimulando:

1. Estilos de vida mais autónomos por parte de jovens sozinhos, em família ou em coabitação jovem;
2. A reabilitação de áreas urbanas degradadas;
3. A dinamização do mercado de arrendamento.

Este programa apoia o arrendamento de habitações para residência, atribuindo uma percentagem do valor da renda como subvenção mensal.

[Portaria n.º 277-A/2010 - Diário da República n.º 99/2010, 1º Suplemento, Série I de 2010-05-21](#)

Regulamenta o Decreto-Lei n.º 308/2007, de 3 de setembro, alterado pelos Decretos-Leis n.os 61-A/2008, de 28 de março, e 43/2010, de 30 de abril, que cria o programa de apoio financeiro Porta 65 - Arrendamento por Jovens.

Alterada pela

[Declaração de Rectificação n.º 22/2010 - Diário da República n.º 139/2010, Série I de 2010-07-20](#), e pela

[Portaria n.º 4/2018 - Diário da República n.º 3/2018, Série I de 2018-01-04](#)

[Despacho n.º 4966/2009 - Diário da República n.º 29/2009, Série II de 2009-02-11](#)

Aprova o novo modelo do formulário electrónico a disponibilizar na plataforma informática do programa de apoio financeiro Porta 65 - Arrendamento por Jovem

[Decreto-Lei n.º 308/2007 - Diário da República n.º 169/2007, Série I de 2007-09-03](#)

Cria o programa Porta 65 - Arrendamento por Jovens, instrumento de apoio financeiro ao arrendamento por jovens, e revoga o Decreto-Lei n.º 162/92, de 5 de agosto.

Alterado por:

[Decreto-Lei n.º 61-A/2008, de 28 de março](#), retificado pela [Declaração de Rectificação n.º 30/2008](#), de 26 de maio

[Decreto-Lei n.º 43/2010, de 30 de abril](#)

[Lei n.º 87/2017, de 18 de agosto](#)

[Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro](#)

1.º Direito

O **1.º Direito** - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, visa apoiar a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.

O Programa assenta numa dinâmica promocional predominantemente dirigida à reabilitação do edificado e ao arrendamento. Aposta também em abordagens integradas e participativas que promovam a inclusão social e territorial, mediante a cooperação entre políticas e organismos setoriais, entre as administrações central, regional e local e entre os setores público, privado e cooperativo.

[Portaria n.º 138-C/2021 - Diário da República n.º 125/2021, 2º Suplemento, Série I de 2021-06-30](#)

Define o modelo e os elementos complementares a que devem obedecer as candidaturas, para financiar o Programa de Apoio ao Acesso à Habitação e a Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário

[Portaria n.º 230/ 2018, de 17 de agosto](#)

Regulamenta o Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, e, em execução do n.º 4 do artigo 63.º desse decreto-lei, define o modelo e os elementos essenciais para efeito da apresentação ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (*IHRU, I. P.*), das candidaturas à concessão de apoios ao abrigo desse programa.

Alterada pela [Portaria n.º 41/2021, de 22 de fevereiro](#)

[Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de maio](#)

Estabelece o **1.º Direito** - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, que visa a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.

[Declaração de Retificação n.º 25/2018, de 02 de agosto](#)

Alterado por:

[Decreto-Lei n.º 84/2019, de 28 de junho](#) (art. 184º)

[Decreto-Lei n.º 81/2020, de 2 de outubro](#)

Arrendamento Apoiado

O **regime do arrendamento apoiado** é aplicável 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.

Este regime 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.

[Regulamento n.º 84/2018, de 2 de fevereiro](#)

Regulamento de Acesso e Atribuição de Habitações do IHRU, I. P., em Regime de Arrendamento Apoiado

[Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto](#)

Procede à primeira alteração à [Lei n.º 81/2014](#), de 19 de dezembro, que «estabelece o novo regime do arrendamento apoiado para habitação e revoga a [Lei n.º 21/2009](#), de 20 de maio, e os [Decretos-Leis n.os 608/73](#), de 14 de novembro, e [166/93](#), de 7 de maio

[Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro](#)

Estabelece o novo regime do arrendamento apoiado para habitação e revoga a [Lei n.º 21/2009](#), de 20 de maio, e os [Decretos-Leis n.os 608/73](#), de 14 de novembro, e [166/93](#), de 7 de maio.

[Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho](#)

Estabelece as regras para a determinação da condição de recursos a ter em conta na atribuição e manutenção das prestações do subsistema de proteção familiar e do subsistema de solidariedade, bem como para a atribuição de outros apoios sociais públicos, e procede às alterações na atribuição do rendimento social de inserção, tomando medidas para aumentar a possibilidade de inserção dos seus beneficiários, procedendo à primeira alteração ao [Decreto-Lei n.º 164/99](#), de 13 de Maio, à segunda alteração à [Lei n.º 13/2003](#), de 21 de Maio, à quinta alteração ao [Decreto-Lei n.º 176/2003](#), de 2 de Agosto, à segunda alteração ao [Decreto-Lei n.º 283/2003](#), de 8 de Novembro, e à primeira alteração ao [Decreto-Lei n.º 91/2009](#), de 9 de Abril.

Este decreto, já foi alterado pelos seguintes diplomas:

[Lei n.º 15/2011](#), de 03 de maio;

[Decreto Lei n.º 113/2011](#), de 29 de novembro;

[Decreto Lei n.º 133/2012](#), de 27 de junho;

[Decreto Lei n.º 90/2017](#), de 28 de julho;

[Lei n.º 114/2017](#), de 29 de dezembro;

[Decreto Lei n.º 120/2018](#), de 27 de dezembro;

[Lei n.º 71/2018](#), de 31 de dezembro.

Arrendamento Acessível

O Programa de Arrendamento Acessível (PAA) é um programa de política de habitação que visa promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços compatíveis com os rendimentos das famílias. Com este programa o Governo quer «contribuir para dar resposta às necessidades habitacionais das famílias cujo nível de rendimento não lhes permite aceder no mercado a uma habitação adequada às suas necessidades».

Assim, no âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação, o Governo aprovou o [Decreto-lei n.º](#)

[68/2019, de 22 de maio](#), que cria o PAA, o qual entrou em vigor a 1 de julho.

Condições

O Programa de Arrendamento Acessível (PAA) confere isenção de IRS ou IRC para as rendas dos contratos celebrados no seu âmbito. A renda deve ser pelo menos 20% inferior a um valor de referência calculado com base em vários fatores, como a área do alojamento, a mediana de preços divulgada pelo INE, a tipologia e outras características específicas do alojamento (por exemplo, o grau de eficiência energética, a existência de estacionamento, o equipamento e mobílias, a existência de elevadores, etc.).

O prazo do contrato de arrendamento deve ser no mínimo 5 anos, podendo ser de 9 meses no caso de alojamentos destinados a residência de estudantes do ensino superior. No âmbito deste programa, podem ser arrendadas habitações (por ex., uma casa, um apartamento) ou partes de habitação (por ex., um quarto, com direito de utilização das instalações sanitárias, da cozinha e das áreas comuns).

Os alojamentos têm de observar requisitos mínimos de segurança, salubridade e conforto, sujeitos a verificação por parte dos arrendatários.

Beneficiários

Qualquer pessoa individual ou coletiva, pública ou privada, pode inscrever alojamentos na plataforma eletrónica do PAA, desde que os mesmos cumpram os limites de renda e as condições mínimas de segurança, salubridade e conforto estabelecidas.

Qualquer pessoa ou conjunto de pessoas (uma família, um grupo de amigos, etc.), pode registar uma candidatura a alojamento no âmbito do PAA, desde que o seu rendimento total seja inferior a um valor máximo definido pelo programa. Os estudantes ou formandos inscritos em cursos de formação profissional podem ser candidatos, mesmo que não possuam rendimentos próprios, desde que o pagamento da renda seja assegurado por pessoa com rendimentos.

[Decreto-Lei n.º 81/2020 - Diário da República n.º 193/2020, Série I de 2020-10-02](#)

Adequa os instrumentos criados no âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação e a Lei Orgânica do IHRU, I. P., à lei de bases da habitação, no âmbito do Programa de Estabilização Económica e Social

[Portaria n.º 179/2019 - Diário da República n.º 110/2019, Série I de 2019-06-07](#)

Estabelece os requisitos imperativos das várias garantias aplicáveis às garantias de seguro de arrendamento acessível

[Portaria n.º 177/2019 - Diário da República n.º 109/2019, Série I de 2019-06-06](#)

Regulamenta as disposições do [Decreto-Lei n.º 68/2019](#), de 22 de maio, relativas à inscrição de alojamentos no Programa de Arrendamento Acessível

[Portaria n.º 176/2019 - Diário da República n.º 109/2019, Série I de 2019-06-06](#)

Regulamenta as disposições do [Decreto-Lei n.º 68/2019](#), de 22 de maio, relativas aos limites de renda aplicáveis no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível

[Portaria n.º 175/2019 - Diário da República n.º 109/2019, Série I de 2019-06-06](#)

Regulamenta as disposições do [Decreto-Lei n.º 68/2019](#), de 22 de maio, relativas ao registo de candidatura ao Programa de Arrendamento Acessível

[Decreto – Lei n.º 68/2019, de 22 de maio](#)

Cria o Programa de Arrendamento Acessível

[Decreto – Lei n.º 69/2019, de 22 de maio](#)

Estabelece o regime especial dos contratos de seguro de arrendamento acessível no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível

INFORMAÇÕES ÚTEIS AOS ASSOCIADOS

ASSEMBLEIA GERAL ELEITORAL
9 DE ABRIL DE 2021
ELEIÇÃO DOS ÓRGÃOS SOCIAIS
MANDATO 2020 – 2024

CONVOCATÓRIA

Nos termos Estatutários e Regulamentares, convoco os senhores(as) associados (as), da Associação dos Inquilinos e Condóminos do Norte de Portugal, Cooperativa de Responsabilidade Limitada, para exercerem o seu direito de VOTO, na Assembleia Geral com fins eleitorais, que se realiza no dia **9 de ABRIL, das 16H00 às 17H00**, na Sede Social, sita na Rua de Sá da Bandeira, 508, na Cidade do Porto, com a seguinte:

ORDEM DE TRABALHOS PONTO ÚNICO – ELEIÇÃO DOS ÓRGÃOS SOCIAIS

Informações complementares:

1. Todos os associados no pleno gozo dos seus direitos cívicos e sociais, se podem candidatar nos termos regulamentares.
2. As Listas de Candidaturas completas, para todos os órgãos sociais, a eleger, de acordo com os estatutos e do regulamento interno, devem ser entregues **até ao dia 31 de MARÇO**, em envelope fechado ao Presidente da Assembleia Geral, para que este possa verificar a sua legalidade **até ao dia 3 de ABRIL**.
3. Depois da receção e da respetiva verificação legal das candidaturas recebidas, estas devidamente ordenadas, serão afixadas na sede social até ao **dia 6 de ABRIL**.

Porto, 15 de MARÇO de 2021
O Presidente da Assembleia Geral
(José Fernandes Martins)

MESA DA ASSEMBLEIA GERAL

Presidente: José Fernandes Martins – Associado n.º 53736
V. – Presidente: Mário José Almeida de Sousa – Associado n.º 29999
Secretário: João Carlos Coelho dos Santos – Associado n.º 50844

DIREÇÃO

(Efetivos)

Presidente: Manuel Correia Vieira – Associado n.º 5598
V. Presidente: José Maria Silva – Associado n.º 51635
Tesoureiro: João Miguel Correia – Associado n.º 46385
1.º Secretária: Maria Margarida P. Batista Martins – Associada n.º 53893
2.º Secretário: Marcelo Augusto da R. C. Pereira – Associado n.º 49512

(Suplentes)

Alexandra Isabel Gouveia da Costa Cachucho – Associada n.º 55000
Rui Melo e Cosme – Associado n.º 30366

CONSELHO FISCAL

(Efetivos)

Presidente: Zélia Maia da Silva Veiga – Associado n.º 36828
Secretário: António Augusto Campos Pereira – Associado n.º 33611
Relator: José Teixeira – Associado n.º 45025

(Suplentes)

Maria Leonor Pereira da Silva – Associada n.º 48647
Maria Judite Pereira Capitão – Associada n.º 48941

ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA

9 DE ABRIL DE 2021

CONVOCATÓRIA

Nos termos Estatutários e Regulamentares, convoco os senhores Associados/Cooperadores, da Associação dos Inquilinos e Condóminos do Norte de Portugal, Cooperativa de Responsabilidade Limitada, para a Assembleia Geral, que se realiza no dia **9 ABRIL de 2021, pelas 14 horas**, na Sede Social sita na Rua de Sá da Bandeira, 508, na Cidade do Porto, com a seguinte:

ORDEM DE TRABALHOS

- 1.º Discussão e Aprovação do Plano de Atividades e Orçamento, para o ano de 2021.
- 2.º Discussão e Aprovação do Relatório e Contas da gestão da direção, referente ao ano de 2020, bem como o parecer do Conselho Fiscal.
- 3.º Outros Assuntos do interesse da Associação e dos Associados
 1. Se à hora marcada não estiverem presentes, a maioria dos associados, a mesma reúne uma hora mais tarde, com a mesma ordem de trabalhos e no mesmo local.
 2. Os documentos referentes ao ponto um e dois da Ordem de trabalhos, encontram-se à disposição dos associados a partir do **dia 5 de abril**.
 3. De acordo com os estatutos, só podem participar e votar, os associados no pleno gozo dos seus direitos.

Porto, 15 de Março de 2021
O Presidente da Assembleia Geral
(José Fernandes Martins)