



## SESSÕES TÉCNICAS DE ESCLARECIMENTO

Sobre o Novo Regime de Arrendamento Apoiado



GOVERNO DE  
PORTUGAL

MINISTÉRIO DO AMBIENTE,  
ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E ENERGIA

**Março e Abril de 2015**

## **1. BREVE HISTORIAL DAS RENDAS SOCIAIS**

- Os regimes de renda do Estado Novo
- O regime de renda social
- O regime de renda apoiada
- O estudo sobre a renda apoiada realizado pelo IHRU em 2012

## **2. O REGIME DE ARRENDAMENTO APOIADO – LEI N.º 81/2014**

- Um regime de arrendamento em vez de um regime de renda
- A atribuição de fogos
- O sistema de cálculo das rendas
- A gestão do parque de habitação social
- A plataforma eletrónica

## **RENDA ECONÓMICA - DECRETO N.º 15.289 DE 30-03-1928**

**Instituiu o Fundo Nacional de Construções e Rendas Económicas.**

**O valor das rendas era fixado pela Comissão Administrativa do Fundo, representava 5,6% do capital investido e os senhorios podiam receber um "suplemento de renda" concedido pelo Fundo, que resultava da diferença entre o juro de 5,6% do empréstimo e o juro, fixado em cada ano pela aplicação ao capital investido, da taxa de desconto do Banco de Portugal, acrescida de 25%.**

**Estabeleceu-se um regime de renda fixa e um subsídio de renda para o senhorio, variável, destinado a compensá-lo das percas resultantes do facto de ter que praticar uma renda inferior à justa remuneração dos capitais investidos.**

## **CASAS DESMONTÁVEIS - DECRETO N.º 28.912 DE 12-08-1938**

**O programa de casas desmontáveis destinou-se a participar as Câmaras Municipais de Lisboa, Porto e Coimbra na construção de casas prefabricadas para o realojamento de “bairros de lata” e de famílias atingidas por operações urbanísticas.**

**Cabia às câmaras municipais fixar o valor das rendas e não se definiu qualquer critério que servisse de base para determinar este valor.**

**As habitações eram atribuídas a título precário e os moradores podiam ser obrigados a desocupá-las no prazo de 30 dias a contar da notificação da câmara municipal.**

## **CASAS PARA FAMÍLIAS POBRES - DECRETO N.º 34.486 DE 06-04-1945**

**O programa de casas para famílias pobres destinou-se a financiar as misericórdias e organismos do Estado na construção de habitações, preferencialmente desmontáveis.**

**Este programa visava o realojamento e uma posterior seleção das famílias, que eram transferidas para bairros de casas económicas ou de renda económica. As habitações eram atribuídas a título precário.**

**O valor das rendas era fixado casuisticamente, por aprovação do Ministro das Finanças, "tendo em atenção não só as condições locais, como as possibilidades dos moradores". Se houvesse alteração sensível nas "possibilidades económicas" dos moradores, o valor das rendas podia ser alterado.**

## **CASAS DE RENDA ECONÓMICA - LEI N.º 2.007 DE 07-05-1945**

**As casas de renda económica podiam ser construídas por um leque muito vasto de entidades públicas e privadas, com o apoio do Estado.**

**Existia uma renda-base que era a renda máxima que podia ser praticada. Após a construção, fixava-se a renda contratual, inferior à renda-base, que no entanto podia ser alterada pelo senhorio até ao limite desta última.**

**Só tinham acesso a estas habitações as famílias cujos rendimentos fossem inferiores a seis vezes o valor da renda contratual. Quando os rendimentos excedessem 20 vezes o valor da renda, os arrendatários deviam desocupar as habitações no prazo de seis meses. Todos os anos, em janeiro, os arrendatários eram obrigados a declarar os seus rendimentos.**

## **CASAS DE RENDA ECONÓMICA - LEI N.º 2.092 DE 09-04-1958**

**A fixação das rendas passou a ter em conta entre outros, o custo global da edificação, a rentabilidade dos capitais investidos, a capacidade económica dos moradores e o nível das rendas na localidade.**

**A atualização das rendas, também passou a ser permitida quando se verificasse uma melhoria sensível dos rendimentos do arrendatário, mas só se podia realizar de cinco em cinco anos e após homologação do Governo.**

**O acesso a habitações de renda económica foi restringida, só sendo permitida a agregados familiares com rendimentos entre três vezes e meia e seis vezes o valor da renda.**

## **RENDA FIXAS DO FFH - LEI N.º 49.033 DE 28-05-1969**

**O Decreto-Lei que instituiu o FFH dispôs que o arrendamento das suas habitações ficava sujeito às normas da lei geral e definiu a forma como se realizava a sua atualização.**

**A atualização das rendas só era permitida quando se registasse variação apreciável do custo da construção ou do custo de vida, de acordo com os índices publicados pelo INE ou quando se verificasse uma sensível melhoria da situação económica do agregado familiar. Neste último caso, só eram considerados os aumentos de rendimentos superiores a 30%.**

**Estas atualizações não estavam indexadas, dependendo da homologação, em cada caso, do Ministro das Obras Públicas.**



## **RENDA SOCIAL - PORTARIA N.º 386/77, DE 25 DE JUNHO**

**Com este diploma surgiu a renda técnica e a renda social.**

**A primeira correspondia ao custo total da habitação e era fixada atendendo a um prazo de recuperação do capital de 50 anos a uma taxa de juro de 7,5% ao ano. A segunda, também denominada prestação pessoal de renda, correspondia à renda a pagar e era fixada de acordo com os rendimentos do agregado familiar. A renda não podia ser superior ao valor da renda técnica e um agregado com rendimentos superiores a três vezes o salário mínimo nacional pagava a renda técnica.**

**A renda era apurada a partir da taxa de esforço do agregado familiar, atendendo aos respetivos rendimentos. Por cada filho deduzia-se uma quantia equivalente a 9,5% do salário mínimo. A renda mínima era de 400\$00 e os arrendatários tinham que fazer prova anual dos seus rendimentos.**

## **RENDA SOCIAL - PORTARIA N.º 288/83, DE 17 DE MARÇO**

**Esta portaria manteve no essencial o regime de rendas sociais de 1977, tendo-lhe introduzido alguns ajustamentos pontuais.**

**Fixaram-se taxas de esforço máximas para a renda, que variavam entre 10 e 25%. Por cada filho, o agregado familiar podia deduzir 1/12 do salário mínimo nacional. Estabeleceu-se uma tabela para atualização das prestações pessoais de renda que não tinham sido ajustadas após a publicação da Portaria n.º 386/77.**

**Definiu-se ainda um esquema de indexação ao aumento do salário mínimo nacional para a atualização anual da prestação pessoal de renda.**

## **RENDA APOIADA – DECRETO-LEI N.º 166/93, DE 7 DE MAIO**

**Este diploma veio permitir a sua atualização anual das rendas técnicas. A renda técnica foi substituída pelo preço técnico que ficou indexado ao valor da renda condicionada.**

**Foram introduzidos os conceitos de dependente e de deficiente e as respetivas deduções foram alteradas para 10% do SMN.**

**As taxas de esforço foram reduzidas para os agregados com rendimentos inferiores a 1,5 SMN. Antes eram de 10% e passaram para 3 a 7%.**

**O sistema de cálculo para determinação do valor da renda passou a ser progressivo, eliminando-se assim o sistema de escalões que produzia variações bruscas no valor das rendas.**

## **POSIÇÃO DO PROVIDOR DE JUSTIÇA DE 30-09-2008**

**O Provedor de Justiça defende que o regime de renda apoiada deve ser alterado de modo a contemplar a dimensão do agregado familiar.**

## **LEI N.º 21/2009, DE 20 DE MAIO – REVOGA O DECRETO N.º 35.106**

**Até à entrada em vigor de um regime de arrendamento social é aplicado um regime transitório.**

**O regime transitório reproduz no essencial as disposições do Decreto n.º 35.106 que esta lei revogava.**

## **ESTUDO SOBRE A RENDA APOIADA REALIZADO PELO IHRU EM 2012**

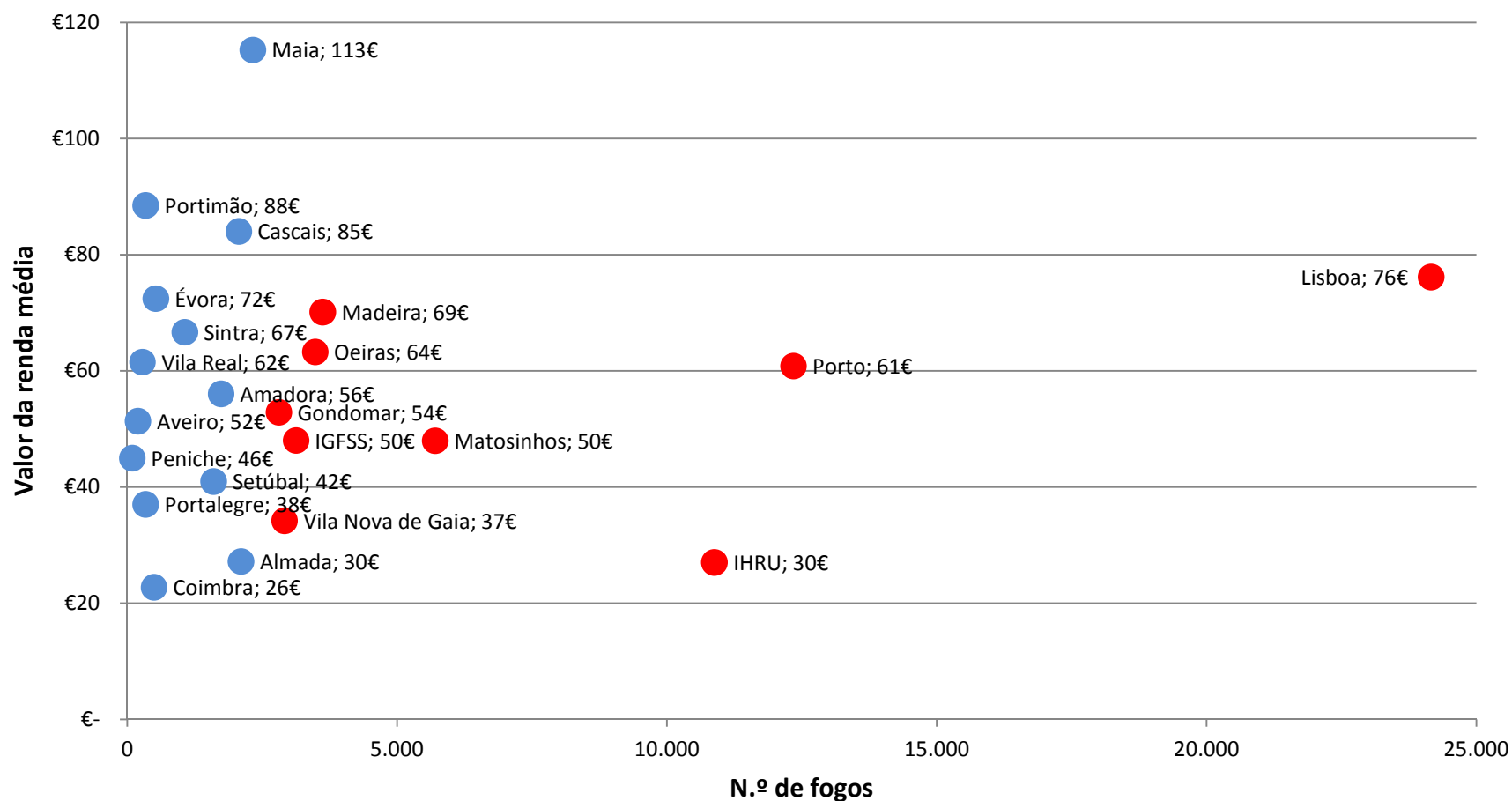
**Entre maio e julho de 2012, o IHRU realizou um estudo sobre a aplicação do regime de renda apoiada em colaboração com os 52 maiores proprietários de habitação social existentes em Portugal.**

**No dia 17 de julho de 2012 realizou-se um seminário que debateu o estudo e que contou com a partilha de experiências das maiores entidades proprietárias de habitação social.**

**Entre outras, concluiu-se que era necessário um novo regime de arrendamento que harmonizasse a sua aplicação a toda a habitação social e que fosse mais abrangente no tratamento da diversidade de situações sociais das famílias.**

**Foram as conclusões deste estudo que serviram de base à Lei n.º 81/2014, que aprovou o regime de arrendamento apoiado.**

## VALORES DAS RENDAS MÉDIAS DA HABITAÇÃO SOCIAL EM 2012



## **REFORMA DOS REGIMES DE ARRENDAMENTO URBANO**

- **NOVO REGIME DE ARRENDAMENTO URBANO (NRAU)**

Este regime de arrendamento regula as denominadas rendas livres, bem como as situações resultantes dos arrendamentos anteriores a 1990 cujas rendas estiveram congeladas.

- **REGIME DE RENDA CONDICIONADA**

É um regime de fixação do valor da renda, calculado a partir do valor patrimonial tributário determinado nos termos do Código do IMI.

- **REGIME DE ARRENDAMENTO APOIADO**

Trata-se de um regime de arrendamento em que o valor da renda é determinado de acordo com o rendimento, composição e dimensão do agregado familiar.

## **UM REGIME DE ARRENDAMENTO**

**Regula o contrato, sua duração, renovação e cessação**

**Sistema de cálculo e atualização da renda**

**Forma e prazos de comunicações**

## **HARMONIZAÇÃO E UNIFICAÇÃO DE CONCEITOS E CRITÉRIOS**

**Indexante dos apoios sociais**

**Valor patrimonial tributário**

**Apuramento de rendimentos (lei da condição de recursos)**

## **SISTEMATIZAÇÃO JURÍDICA E PROCESSUAL**

**Código civil e tribunais judiciais**

**Processo administrativo e tribunais administrativos**



## **O REGIME DE ATRIBUIÇÃO DE FOGOS (REVOGAÇÃO DO DL 797/76)**

**Concurso por classificação**

**Concurso por sorteio**

**Concurso por inscrição**

**Regime excepcional de atribuição de fogos**

## **O NOVO SISTEMA DE DETERMINAÇÃO DO VALOR DA RENDA**

**O fator de capitação (dimensão do agregado familiar)**

**A alteração das deduções pelo número de dependentes**

**As novas deduções para pessoas com 65 ou mais anos**

**A dedução das pessoas com deficiência**

**A redução do fator de 8% para 6,7%**

**A renda máxima calculada em função do VPT**

**A renda mínima que se mantém em 1% do IAS**

## COMO SE DETERMINA O VALOR DA RENDA EM CINCO PASSOS

**Rendimento mensal bruto** – A divisão por 12 da soma dos rendimentos anuais ilíquidos de todos os membros do agregado familiar.

**Deduções** – A soma da aplicação ao IAS dos seguintes fatores:

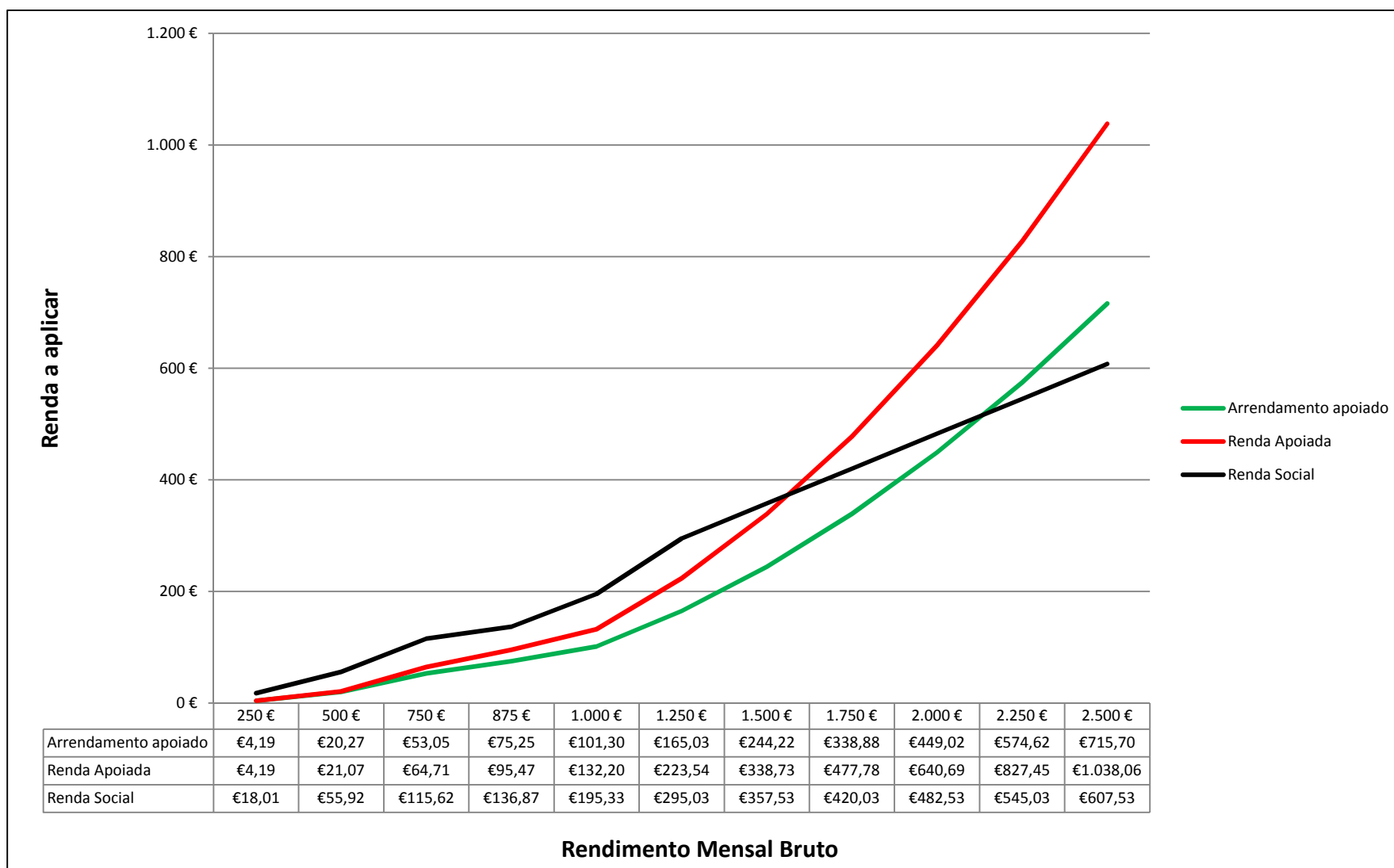
- 0.1, 0.15 e 0.2, respetivamente pelo 1º, 2º e dependentes seguintes;
- 0.1 por cada deficiente;
- 0.05 por cada elemento com 65 ou mais anos;
- A percentagem resultante do fator de capitação.

**Rendimento mensal corrigido** – O valor das deduções subtraído ao rendimento mensal bruto.

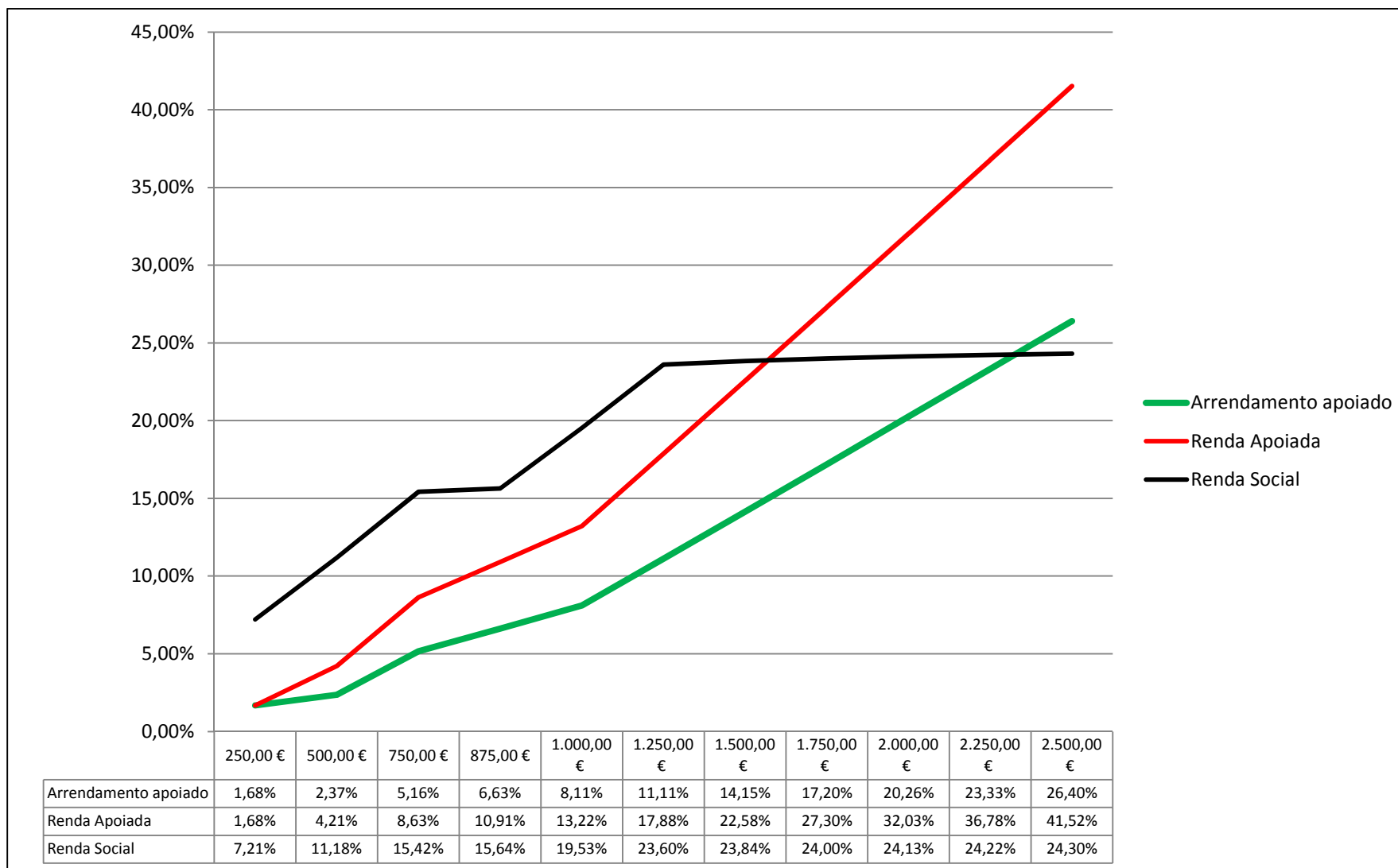
**Taxa de esforço** – Rendimento mensal corrigido a dividir pelo IAS e multiplicado por 0,067.

**Valor da renda** – Taxa de esforço multiplicada pelo rendimento mensal corrigido.

## COMPARAÇÃO ENTRE OS VALORES NOS REGIMES DE RENDA



## COMPARAÇÃO ENTRE AS TAXAS DE ESFORÇO NOS REGIMES DE RENDA



## **AS NOVAS MEDIDAS DE GESTÃO DO PARQUE DE HABITAÇÃO SOCIAL**

- A isenção do pagamento de taxas e impostos municipais**
- Regras para o certificado de desempenho energético**
- A dispensa do seguro de incêndios**
- Acesso à informação sobre os consumos de água e eletricidade**
- A mobilidade dos arrendatários**

## **A PLATAFORMA ELETRÓNICA DE HABITAÇÃO SOCIAL**

- Recolha dos dados sobre rendimentos e prestações sociais**
- Identificação dos bens imóveis propriedade dos arrendatários**
- Simplicidade na recolha de dados para o cálculo de rendas**
- Cruzamento de dados para deteção de duplicações**
- Sistema de partilha de informação**
- Sistema nacional de pedidos de habitação**
- Ferramenta para a realização dos concursos de atribuição**



**MUITO OBRIGADO**



GOVERNO DE  
**PORTUGAL**

MINISTÉRIO DO AMBIENTE,  
ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E ENERGIA

**Março e Abril de 2015**