

A revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, uma das medidas prioritárias do XVII Governo Constitucional, culminou na aprovação do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, a qual constitui um marco essencial no ordenamento jurídico português no sentido da dinamização do mercado de arrendamento, actualmente estagnado. Este desiderato é concretizado não só através da consagração de um regime de Direito substantivo e processual civil moderno, mas também através da promoção da actualização das rendas antigas – as rendas relativas a contratos de arrendamento habitacionais celebrados antes da vigência do Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro (RAU) e contratos não habitacionais celebrados antes da vigência do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro.

Ora, a actualização das rendas antigas, que visa assegurar ao proprietário a valorização do seu património e ao inquilino viver numa habitação condigna, encontra-se consagrada nos artigos 30.º a 56.º do NRAU. Do disposto neste regime legal resulta que a renda actualizada terá como limite máximo o valor anual correspondente a 4% do valor do locado, sendo que este corresponde ao produto do valor da avaliação realizada nos termos do artigo 38.º e seguintes do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), realizada há menos de três anos, multiplicado pelo coeficiente de conservação previsto no artigo 33.º do NRAU, o qual adequa os critérios actualmente vigentes a algumas particularidades dos prédios antigos e traduz as condições de habitabilidade do locado. Tendo em vista evitar rupturas sociais, o NRAU prevê que a actualização da renda seja, em regra, faseada ao longo de cinco anos (*período-padrão*), salvo se existirem circunstâncias que impliquem a actualização ao longo de dois ou dez anos, ou mesmo a actualização imediata.

Nos arrendamentos habitacionais, o NRAU estabelece que a actualização da renda é faseada ao longo de dez anos, se o arrendatário invocar que o rendimento anual bruto corrigido (RABC) do seu agregado familiar é inferior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais (RMNA), ou que tem idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60 %. E prevê ainda o NRAU que a actualização será faseada ao longo de dois anos, nos casos previstos no seu artigo 45.º, ou se o senhorio invocar que o agregado familiar do arrendatário dispõe de um RABC superior a 15 RMNA, sem que o arrendatário invoque uma das circunstâncias acima mencionadas.

Ao supra exposto acresce que o conceito de RABC do agregado familiar do arrendatário foi ainda utilizado pelo legislador para efeitos de atribuição de subsídio de renda ao arrendatário cujo agregado familiar receba um RABC inferior a três RMNA, ou que tenha idade igual ou superior a 65 anos e cujo agregado familiar receba um RABC inferior a cinco RMNA, nos termos do n.º 1 do artigo 46.º do NRAU.

Em síntese, no âmbito do NRAU, o conceito de RABC do agregado familiar do arrendatário é fundamental, por um lado, para efeitos de determinação do período de faseamento da actualização da rendas antigas e, por outro lado, para efeitos de atribuição do subsídio de renda ao arrendatário.

Tendo em vista facilitar a compreensão e a aplicação de dois aspectos essenciais do NRAU – período de faseamento da actualização de rendas antigas e subsídio de renda –, optou-se por regular no presente decreto-lei quer o regime de determinação do RABC do agregado familiar do arrendatário, quer o regime de atribuição do subsídio de renda, cumulando-se numa única iniciativa legislativa os compromissos assumidos pelo Governo nas alíneas *a)* e *c)* do n.º 1 do artigo 64.º do NRAU, e o enunciado no n.º 9 do artigo 37.º do NRAU.

Assim, o presente decreto-lei inicia pela definição de agregado familiar do arrendatário e seus dependentes, tendo por referência os mesmos conceitos jurídicos utilizados para efeitos fiscais, no Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares. Trata-se de assegurar a coerência do sistema jurídico como um todo, a uniformização de critérios e a igualdade de tratamento de situações, sem prejuízo das adaptações efectuadas, tendo em conta as especificidades da posição jurídica do arrendatário, que tem o gozo do locado. Portanto, considera-se que faz parte do agregado familiar do arrendatário, desde que com ele vivam em comunhão de habitação, o cônjuge não separado judicialmente de pessoas e bens e os seus dependentes; o cônjuge ou ex-cônjuge, respectivamente, nos casos de separação judicial de pessoas e bens ou de declaração de nulidade, anulação ou dissolução do casamento, e os dependentes a seu cargo; pessoa que com o arrendatário viva em união de facto há mais de dois anos, com residência no locado, e os seus dependentes, e bem assim os ascendentes do arrendatário, do seu cônjuge ou de pessoa que com ele viva em união de facto há mais de dois anos. E são considerados dependentes, os filhos, adoptados e enteados, menores não emancipados, bem como os menores sob tutela; os filhos, adoptados e enteados, maiores, bem como aqueles que até à maioridade estiveram sujeitos à tutela de qualquer dos sujeitos a quem incumbe a direcção do agregado familiar, que, não tendo idade superior a 25 anos e não auferindo anualmente rendimentos superiores à retribuição mínima mensal garantida mais elevada, frequentem o 11.º ou 12.º ano de escolaridade ou estabelecimento de ensino médio ou superior; os filhos, adoptados, enteados e os sujeitos a tutela, maiores, inaptos para o trabalho e para angariar meios de subsistência, quando não auferirem rendimentos superiores à retribuição mínima mensal garantida mais elevada, e ainda os ascendentes cujo rendimento mensal seja inferior à retribuição mínima mensal garantida.

Após a definição dos elementos do agregado familiar do arrendatário, o presente decreto-lei dedica-se ao conceito de rendimento anual bruto (RAB) do agregado familiar do arrendatário, fazendo-o equivaler à soma dos rendimentos anuais líquidos auferidos por todos os elementos do agregado familiar do arrendatário, também aqui, nos termos do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares, pelas razões acima referidas. Mas, atendendo a que o RAB do agregado familiar do arrendatário é utilizado para determinar o período de faseamento da actualização da renda antiga e atribuir o subsídio de renda, importava aqui corrigi-lo, tornando-o materialmente mais justo e adequado à realidade sócio-económica do arrendatário. Assim sendo, prevê-se que o RAB do agregado familiar do arrendatário seja corrigido através de vários factores, como seja pela soma do total dos rendimentos anuais líquidos auferidos pelas pessoas que vivam em comunhão de habitação com o arrendatário há mais de um ano. Ao montante assim obtido deve ainda deduzir-se o valor correspondente a 0,50 da RMNA, por cada dependente ou pessoa portadora de deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%. Só depois de efectuadas estas correcções ao RAB do agregado familiar do arrendatário é que se obtém o conceito de RABC do agregado familiar do arrendatário a que se refere o NRAU.

E sendo o RABC do agregado familiar do arrendatário um conceito instrumental da atribuição de um subsídio de renda, pois este só será atribuído ao arrendatário cujo agregado familiar receba um RABC inferior a três RMNA, ou que tenha idade igual ou superior a 65 anos e cujo agregado familiar receba um RABC inferior a cinco RMNA, por motivos de clarificação e simplificação legislativa, acima expostos, o presente decreto-lei consagra ainda o regime de atribuição deste subsídio.

O subsídio de renda visa assegurar a protecção social do arrendatário economicamente desfavorecido, sobretudo os idosos, mas importa uma determinada taxa de esforço por parte do arrendatário, que se situa entre 15% e 30%, sendo que, em qualquer dos casos, o montante do subsídio de renda mensal não pode ultrapassar o valor correspondente a uma Retribuição Mínima Mensal Garantida.

Em termos procedimentais, os pedidos de atribuição dos subsídios de renda devem ser entregues pelo arrendatário junto dos serviços de segurança social da área da sua residência, e são decididos pelo Instituto Nacional de Habitação (INH) no prazo de 45 dias. O INH assegura a análise e a gestão destes subsídios específicos do mercado de arrendamento habitacional, assumindo-se ainda como repositório da informação necessária para a constituição do observatório da habitação e da reabilitação urbana, e da base de dados da habitação, enunciada na alínea *c*) do n.º 2 do artigo 64.º do NRAU.

O processo de atribuição do subsídio assenta numa relação de confiança, de cooperação e de veracidade entre o requerente e o Estado. Com efeito, o subsídio é devido a partir do mês seguinte ao da apresentação do requerimento inicial de atribuição do subsídio, devidamente instruído, sendo atribuído por 12 meses, e é renovável automaticamente por iguais períodos, tendo em conta o aumento de renda e aditando-se ao RABC o valor da inflação. Se ocorrer uma alteração de circunstâncias, o arrendatário deve comunicá-la aos serviços de segurança social da área da sua residência no prazo de 15 dias, tendo em vista a reavaliação dos pressupostos de atribuição do subsídio – trata-se de assegurar a igualdade de tratamento dos beneficiários e a justiça material na atribuição do subsídio. Este pressuposto de confiança no arrendatário implica, em contrapartida, a obrigação do titular do direito a subsídio de renda em colaborar com o INH, ao qual incumbe a fiscalização das regras relativas à atribuição, renovação e manutenção do subsídio de renda, apresentando todos os meios probatórios que lhe forem solicitados, para efeitos da verificação dos pressupostos de manutenção do subsídio atribuído. Por outro lado, as falsas declarações, as omissões ou outros factos relativos aos deveres do beneficiário, conducentes à obtenção ilícita do subsídio de renda, determinam a cessação imediata do pagamento do subsídio, dando lugar à restituição de subsídios indevidamente pagos, sem prejuízo do apuramento de responsabilidade penal a que possa haver lugar.

Pretende-se ainda que os requerimentos de atribuição do subsídio e de alteração de circunstâncias constem de um modelo uniforme, simplificado e de fácil compreensão pelo requerente, o qual possa ser enviado electronicamente, nos termos a aprovar por portaria regulamentadora do presente decreto-lei.

Foram ouvidos os órgãos de governo próprio das Regiões Autónomas, a Associação Nacional dos Municípios Portugueses, a Ordem dos Advogados, a Ordem dos Engenheiros e a Ordem dos Arquitectos.

Foram, ainda, ouvidas as várias associações com interesses no sector, designadamente a Associação Lisbonense de Proprietários, a Associação dos Inquilinos Lisbonense e a Associação dos Inquilinos do Norte, a Confederação do Comércio e Serviços de Portugal e a Confederação do Turismo Português, a Federação da Restauração, Cafés, Pastelarias e Similares de Portugal, a Federação Portuguesa da Indústria de Construção e Obras Públicas e a Federação Nacional de Comércio, a Associação Portuguesa para a Defesa do Consumidor, e ainda várias entidades representativas das empresas de consultoria e avaliação imobiliária, de mediação mobiliária, de fundos de investimento e de fundos de pensões.

Foram promovidas as diligências necessárias à audição da Comissão Nacional de Protecção de Dados.

Assim:

Nos termos da alínea *a)* do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objecto

1 – O presente decreto-lei estabelece os regimes de determinação do Rendimento Anual Bruto Corrigido, adiante designado por RABC, e de atribuição do subsídio de renda nos arrendamentos para habitação, ao abrigo do n.º 9 do artigo 37.º e do artigo 46.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano, adiante designado por NRAU.

2 – O RABC apurado nos termos do presente decreto-lei releva para efeitos de determinação do período de faseamento da actualização das rendas referidas no número anterior, e bem assim de atribuição do subsídio de renda ao arrendatário habitacional.

Artigo 2.º

Agregado Familiar do arrendatário

1 – Para efeitos do presente decreto-lei, considera-se Agregado Familiar, em cada ano, o conjunto de pessoas constituído pelo arrendatário e pelas seguintes pessoas que com ele vivam em comunhão de habitação:

- a)* Cônjuge não separado judicialmente de pessoas e bens e os seus dependentes;
- b)* Cônjuge ou ex-cônjuge, respectivamente, nos casos de separação judicial de pessoas e bens ou de declaração de nulidade, anulação ou dissolução do casamento, e os dependentes a seu cargo;
- c)* Pessoa que com o arrendatário viva em união de facto há mais de dois anos, com residência no locado, e os seus dependentes;
- d)* Ascendentes do arrendatário, do seu cônjuge ou de pessoa que com ele viva em união de facto há mais de dois anos.

2 – Para efeitos do disposto no número anterior, consideram-se dependentes:

- a) Os filhos, adoptados e enteados, menores não emancipados, bem como os menores sob tutela;
- b) Os filhos, adoptados e enteados, maiores, bem como aqueles que até à maioridade estiveram sujeitos à tutela de qualquer dos sujeitos a quem incumbe a direcção do agregado familiar, que, não tendo mais de 25 anos e não auferindo anualmente rendimentos superiores à retribuição mínima mensal garantida, frequentem o 11.º ou 12.º ano de escolaridade ou estabelecimento de ensino médio ou superior;
- c) Os filhos, adoptados, enteados e os sujeitos a tutela, maiores, inaptos para o trabalho e para angariar meios de subsistência, quando não auferirem rendimentos superiores à retribuição mínima mensal garantida;
- d) Os ascendentes cujo rendimento mensal seja inferior à retribuição mínima mensal garantida.

3 – No caso de o arrendatário não residir no locado, temporária ou permanentemente, por motivos de doença ou internamento em estabelecimentos de apoio social ou equiparados, considera-se agregado familiar do arrendatário o conjunto de pessoas referidas nos números anteriores que habitem no local arrendado.

Artigo 3.º

Definições

Para efeitos do presente decreto-lei, considera-se:

- a) «Retribuição Mínima Nacional Anual (RMNA)», o valor da retribuição mínima mensal garantida (RMMG), a que se refere o n.º 1 do artigo 266.º do Código do Trabalho, multiplicado por 14 meses;
- b) «Renda», o quantitativo devido mensalmente ao senhorio pela utilização do fogo para fins habitacionais;

- c) «Renda cessante», a última renda que foi fixada, nos termos legais;
- d) «Renda Nova», a renda actualizada, nos termos do NRAU;
- e) «Taxa de esforço (Tx)», o valor em percentagem, resultante da relação entre o Rendimento Anual Bruto Corrigido (RABC) e a retribuição mínima nacional anual (RMNA);
- f) «Renda base», o quantitativo resultante da divisão por 12, do resultado da aplicação da taxa de esforço ao RABC.

CAPÍTULO II

Rendimento Anual Bruto Corrigido

Artigo 4.º

Rendimento Anual Bruto

1 – Considera-se Rendimento Anual Bruto (RAB) o quantitativo que resulta da soma dos rendimentos anuais ilíquidos, nos termos do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (CIRS), auferidos por todos os elementos do agregado familiar do arrendatário.

2 – Tratando-se de rendimentos da Categoria B do CIRS enquadrados no regime simplificado, considera-se rendimento bruto o resultante da aplicação do coeficiente de 0,20 ao valor das vendas de mercadorias e de produtos, bem como aos serviços prestados no âmbito de actividades hoteleiras e similares, restauração e bebidas e ao montante dos subsídios destinados à exploração que tenha por efeito compensar reduções nos preços de venda de mercadorias e produtos e do coeficiente de 0,65 aos restantes rendimentos provenientes desta categoria, excluindo a variação de produção.

3 – O disposto no número anterior não prejudica a aplicação das restantes regras de determinação do rendimento da Categoria B previstas no CIRS, no âmbito do regime simplificado.

4 – Tratando-se de rendimentos de categoria B, nos termos do CIRS, enquadrados no regime de contabilidade organizada, considera-se rendimento bruto o resultante do lucro apurado.

Artigo 5.º

Rendimento Anual Bruto Corrigido

1 – O RABC é o quantitativo que resulta da soma dos rendimentos anuais ilíquidos auferidos por todos os elementos do agregado familiar do arrendatário, corrigido pelos seguintes factores:

- a) Total dos rendimentos anuais ilíquidos, nos termos do artigo anterior, auferidos pelas pessoas que vivam em comunhão de habitação com o arrendatário há mais de um ano;
- b) Número de dependentes do agregado familiar do arrendatário, e das pessoas que vivam em comunhão de habitação com o arrendatário há mais de um ano;
- c) Número de pessoas do agregado familiar portadoras de deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%.

2 – O RAB do agregado familiar do arrendatário é corrigido através da soma dos rendimentos anuais ilíquidos, nos termos previstos no artigo anterior, auferidos pelas pessoas que vivam em comunhão de habitação com o arrendatário há mais de um ano.

3 – A correcção do RAB do agregado familiar do arrendatário em função do número de dependentes é feita através da dedução ao RAB do agregado familiar do arrendatário corrigido nos termos do número anterior, do valor correspondente a 0,50 da RMNA, por cada dependente.

4 – Se no agregado familiar existir pessoa portadora de deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%, é deduzido ao RAB corrigido nos termos do n.º 2, o valor correspondente a 0,50 da RMNA, cumulável com a correcção prevista no número anterior, por cada indivíduo nestas condições.

5 – A declaração de que o RABC do agregado familiar do arrendatário é ou não superior a 3, 5 ou 15 RMNA é emitida pelo serviço de finanças competente, a pedido do senhorio ou arrendatário, no âmbito da actualização de rendas prevista nos artigos 37.º e seguintes do NRAU, nos termos de modelo a aprovar através de portaria conjunta dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das Autarquias Locais, das Finanças e da Habitação.

6 – A declaração a que se refere o número anterior não pode, em caso algum, revelar dados relativos à situação tributária protegidos pelo dever de confidencialidade estabelecido na Lei Geral Tributária, designadamente através da discriminação dos rendimentos pelos respectivos titulares.

CAPÍTULO III

Atribuição do subsídio de renda

Artigo 6.º

Condições de atribuição do subsídio de renda

Ao abrigo do disposto no n.º 1, do artigo 46.º do NRAU, tem direito a subsídio de renda, em alternativa, o arrendatário:

- a) Cujo agregado familiar receba um RABC inferior a três RMNA;
- b) Com idade igual ou superior a 65 anos e cujo agregado familiar receba um RABC inferior a cinco RMNA.

Artigo 7.º

Requerimento de atribuição do subsídio de renda

- 1 – O arrendatário solicita a atribuição do subsídio de renda junto dos serviços de segurança social da área da sua residência.
- 2 – O modelo de requerimento de atribuição do subsídio de renda, a sua forma de entrega, os elementos obrigatórios e os procedimentos relativos à recepção, análise e avaliação dos pedidos são aprovados por portaria conjunta dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das Autarquias Locais, da Habitação e da Segurança Social.
- 3 – O Instituto Nacional de Habitação (INH) comunica ao requerente a decisão sobre a atribuição do subsídio de renda, no prazo de 45 dias a contar da data de apresentação do requerimento, devidamente instruído.
- 4 – A atribuição, renovação e manutenção do subsídio de renda depende da autorização pelo requerente, pelos membros do agregado familiar e pelas pessoas a que se refere a alínea *a)* do n.º 1 do artigo 5.º, ao INH, ao acesso à informação fiscal e das entidades processadoras de pensões, relevante para efeitos de atribuição do subsídio.
- 5 – A falta de autorização pelo requerente ao acesso à informação fiscal e das entidades processadoras de pensões, nos termos do número anterior, bem como a não apresentação de um dos elementos obrigatórios previstos na portaria a que se refere o n.º 2, determinam a rejeição liminar do pedido.

Artigo 8.º

Indeferimento da atribuição do subsídio de renda

- 1 – O requerimento de atribuição do subsídio de renda é indeferido quando se verifique qualquer uma das seguintes situações:
 - a)* A renda base calculada seja de valor igual ou superior ao da renda actualizada;

- b) O arrendatário, o cônjuge ou pessoa que com ele viva em união de facto há mais de dois anos, residindo na área dos concelhos de Lisboa ou do Porto e limítrofes, seja proprietário de imóvel para habitação nesses concelhos ou limítrofes, ou residindo no respectivo concelho quanto ao resto do País, seja proprietário de imóvel para habitação nesse concelho, que se encontre desocupado, adquirido após o início do contrato de arrendamento, com excepção dos casos de sucessão *mortis causa*;
- c) O arrendatário forneça na habitação arrendada serviços de hospedagem ou subarrende parte ou a totalidade da mesma.

2 – Não há lugar à atribuição de subsídio de renda sempre que:

- a) A renda seja actualizada nos termos do artigo 45.º do NRAU;
- b) O montante do subsídio de renda mensal seja inferior a 5% da RMMG.

Artigo 9.º

Cumulação de subsídios

1 – O subsídio de renda atribuído no âmbito do presente decreto-lei, não é cumulável com qualquer outro de idêntica natureza ou finalidade.

2 – A concessão do subsídio de renda previsto no presente decreto-lei, determina a cessação imediata do direito atribuído nos termos do disposto no artigo 23.º do Decreto-Lei n.º 283/2003, de 8 de Novembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 42/2006, de 23 de Fevereiro.

Artigo 10.º

Taxa de esforço

1 – A taxa de esforço (Tx) é o valor em percentagem, arredondado às décimas, que resulta da seguinte fórmula: $Tx = [10 \times (RABC \text{ do agregado familiar} / RMNA)] / 100$.

2 – Quando a taxa de esforço referida no número anterior seja inferior a 15%, ou superior a 30%, é corrigida através do seu aumento ou redução para os limites referidos anteriormente.

Artigo 11.º

Montante do subsídio

1 – O montante do subsídio é igual à diferença entre o valor da renda nova e o valor da renda base calculada.

2 – Quando o valor da renda cessante seja igual ou superior ao da renda base calculada, o montante do subsídio é igual à diferença entre o valor da renda nova e o valor da renda cessante.

3 – O montante do subsídio de renda mensal não pode ultrapassar o valor correspondente a uma RMMG.

Artigo 12.º

Pagamento

1 – O subsídio de renda é pago mensalmente, aos respectivos titulares ou aos seus representantes legais.

2 – O subsídio de renda pode ainda ser pago às pessoas ou entidades que prestem assistência aos titulares do direito, desde que sejam consideradas idóneas pelo INH quando os titulares do subsídio de renda:

- a) Sejam incapazes e se encontrem a aguardar a nomeação do respectivo representante legal;
- b) Se encontrem impossibilitados de modo temporário ou permanente de receber a prestação, por motivos de doença, ou se encontrem internados em estabelecimentos de apoio social ou equiparados.

3 - O pagamento é efectuado através de transferência bancária, salvo se for indicada outra forma de pagamento.

Artigo 13.º

Duração

1 – O subsídio de renda é devido a partir do mês seguinte ao da apresentação do requerimento inicial de atribuição do subsídio, é atribuído por 12 meses e é renovável por iguais períodos, caso se mantenham os pressupostos da sua atribuição.

2 – A renovação do subsídio é feita automaticamente, tendo em conta o aumento de renda e aditando-se ao RABC o valor da inflação, salvo se ocorrer uma alteração de circunstâncias, nos termos previstos no artigo seguinte.

Artigo 14.º

Alteração de circunstâncias

1 – O titular do direito ao subsídio comunica aos serviços de segurança social da área da sua residência, qualquer alteração dos pressupostos de atribuição do subsídio, designadamente a alteração do nível de rendimentos igual ou superior a 5%, da composição do agregado familiar ou dos factores de correcção do RABC, nos termos do modelo de requerimento referido no n.º 2 do artigo 7.º.

2 – A obrigação de comunicação prevista no número anterior é cumprida no prazo de 15 dias a contar da data da ocorrência dos factos.

3 – No prazo de 45 dias a contar da data da apresentação do requerimento de alteração de circunstâncias previsto no n.º 1, devidamente instruído, o INH comunica ao titular do direito ao subsídio a decisão, a qual produz efeitos a partir do mês seguinte ao da apresentação do requerimento.

4 – Em caso de morte do titular do subsídio, se a sua posição contratual se transmitir para quem reúna os pressupostos para a manutenção do subsídio de renda, o transmissário comunica este facto aos serviços de segurança social, nos mesmos termos e prazos referidos nos números anteriores, sob pena de caducidade do subsídio.

5 – Para efeitos do disposto neste artigo, segue-se o procedimento de atribuição do subsídio de renda, com as devidas adaptações.

Artigo 15.º

Fiscalização e reavaliação oficiosa

1 – Cabe ao INH a fiscalização do cumprimento das normas previstas no presente decreto-lei.

2 – O titular do direito a subsídio de renda é obrigado a apresentar todos os meios probatórios solicitados pelos serviços de segurança social e pelo INH, no prazo de 15 dias úteis a contar da data da recepção da notificação para o efeito.

3 – Sem prejuízo da fiscalização da situação dos beneficiários, sempre que se justifique, o INH procede à reavaliação dos pressupostos de manutenção do subsídio de renda, de dois em dois anos.

4 – As falsas declarações, as omissões ou outros factos relativos aos deveres do beneficiário, conducentes à obtenção ilícita do subsídio de renda, determina a cessação imediata do pagamento do subsídio, dando lugar à restituição de subsídios indevidamente pagos, sem prejuízo do apuramento de responsabilidade penal a que possa haver lugar.

Artigo 16.º

Caducidade do subsídio de renda

O direito ao subsídio de renda caduca por morte do titular, salvo no caso de transmissão do arrendamento para quem reúna os pressupostos de manutenção do subsídio de renda, nos termos do n.º 4 do artigo 14.º

Artigo 17.º

Gestão e cooperação entre as entidades participantes

1 – A análise e decisão acerca da atribuição do subsídio de renda ou da sua manutenção, e a gestão do subsídio de renda compete ao INH.

2 – Os serviços de segurança social procedem à instrução dos pedidos de atribuição do subsídio de renda e das comunicações de alteração de circunstâncias, e enviam ao INH o conjunto de informações relevantes de modo a habilitá-lo para a tomada de decisão final, preferencialmente através de comunicação electrónica, no prazo de 15 dias a contar da data da apresentação do requerimento devidamente instruído.

3 – O INH promove a articulação com as entidades e serviços competentes para comprovar as condições de que depende a atribuição e manutenção do subsídio de renda, podendo aceder à informação fiscal e das entidades processadoras de pensões, relevante para efeitos de atribuição do subsídio de renda, designadamente para verificar se o RABC do agregado familiar do arrendatário é ou não superior a 3, 5 ou 15 RMNA.

4 – O acesso e a troca de informações, nomeadamente a confirmação e a informação dos dados referidos nos números anteriores é efectuada através do recurso aos meios informáticos, assegurando-se sempre a protecção dos dados em causa.

Artigo 18.º

Encargos

1 – As verbas necessárias ao pagamento dos subsídios de renda, nos termos previstos no presente decreto-lei, são inscritas no Orçamento do Estado e transferidas da Direcção-Geral do Tesouro para a Caixa Geral de Depósitos, no 1.º mês do trimestre a que respeitam, mediante comunicação pelo INH dos elementos relativos à sua atribuição.

2 – Até 31 de Janeiro de cada ano, a Caixa Geral de Depósitos deve apresentar a conta referente ao pagamento dos subsídios durante o ano anterior, procedendo-se às compensações a que haja lugar.

3 – As verbas referentes a despesas de administração realizadas pelos serviços da segurança social, designadamente as referentes ao pessoal afecto à execução do presente decreto-lei, são inscritas no orçamento do Ministério do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional e são transferidas para o Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social (IGFSS) no 1.º mês do trimestre a que respeitam.

4 – Até ao dia 31 de Janeiro de cada ano, o IGFSS apresenta a conta referente às respectivas despesas de administração do ano anterior, procedendo-se às compensações a que haja lugar.

CAPÍTULO IV

Disposições finais

Artigo 19.º

Ano civil relevante

O Agregado Familiar, a Retribuição Mínima Nacional Anual e os factores de correcção do Rendimento Anual Bruto relevantes para efeitos de aplicação do presente decreto-lei são aqueles que existem no ano civil anterior:

- a) À comunicação pelo senhorio da renda nova e, sendo caso disso, da invocação de que o arrendatário dispõe de RABC superior a 15 RMNA;
- b) À invocação pelo arrendatário junto do senhorio, de que dispõe de RABC inferior a cinco, ou três RMNA, e a cada posterior comunicação anual pelo arrendatário;
- c) À data da apresentação do modelo de requerimento de atribuição do subsídio de renda ou de alteração de circunstâncias.

Artigo 20.º

Entrada em vigor

O presente decreto-lei entra em vigor no 30.º dia posterior ao da sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 14 de Junho de 2006.

O Primeiro-Ministro

O Ministro de Estado e da Administração Interna

O Ministro de Estado e das Finanças

O Ministro do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional

O Ministro do Trabalho e da Solidariedade Social

NOTA JUSTIFICATIVA

a) Sumário a publicar no Diário da República

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

b) Síntese do conteúdo do projecto

1. Regimes de determinação do rendimento anual bruto corrigido

Da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro (NRAU) resulta que a renda actualizada terá como limite máximo o valor anual correspondente a 4% do valor do locado, sendo que este corresponde ao produto do valor da avaliação realizada nos termos do artigo 38.º e seguintes do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), realizada há menos de três anos, multiplicado pelo coeficiente de conservação previsto no artigo 33.º do mesmo NRAU, o qual adequa os critérios actualmente vigentes a algumas particularidades dos prédios antigos e traduz as condições de habitabilidade do locado.

Tendo em vista evitar rupturas sociais, o NRAU prevê que a actualização da renda seja, em regra, faseada ao longo de cinco anos (*período-padrão*), salvo se existirem circunstâncias que impliquem a actualização ao longo de dois ou dez anos, ou mesmo imediata.

Nos arrendamentos habitacionais, o NRAU estabelece que a actualização da renda é faseada ao longo de dez anos, se o arrendatário invocar que o *rendimento anual bruto corrigido (RABC) do seu agregado familiar é inferior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais (RMNA)*, que tem idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%. E prevê ainda o NRAU que a actualização será faseada ao longo de dois anos nos casos previstos no seu artigo 45.º, ou se o senhorio invocar que *o agregado familiar do arrendatário dispõe de um RABC superior a 15 RMNA*, sem que o arrendatário invoque uma das circunstâncias acima mencionadas.

Ao *supra* exposto acresce que o conceito de RABC do agregado familiar do arrendatário foi ainda utilizado pelo legislador para efeitos de atribuição de subsídio de renda *ao arrendatário cujo agregado familiar receba um RABC inferior a três RMNA*, ou que tenha idade igual ou superior a 65 anos e *cujo agregado familiar receba um RABC inferior a cinco RMNA*, nos termos do n.º 1, do artigo 46.º do NRAU.

Em síntese, no âmbito do NRAU, o conceito de RABC do agregado familiar do arrendatário é fundamental, por um lado, para efeitos de determinação do período de faseamento da actualização da rendas antigas e, por outro lado, para efeitos de atribuição do subsídio de renda ao arrendatário.

Tendo em vista facilitar a compreensão e a aplicação de dois aspectos essenciais do NRAU – período de faseamento da actualização de rendas antigas e subsídio de renda –, optou-se por regular no presente diploma quer o regime de determinação do RABC do agregado familiar do arrendatário, quer o regime de atribuição do subsídio de renda, cumulando-se numa única iniciativa legislativa os compromissos assumidos pelo Governo nas alíneas *a)* e *c)* do artigo 64.º do NRAU, e o enunciado no n.º 9 do artigo 37.º do NRAU.

Assim, o presente diploma inicia pela definição de agregado familiar do arrendatário e de dependentes, tendo por referência os mesmos conceitos jurídicos utilizados para efeitos fiscais, no Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares. Trata-se de assegurar a coerência do sistema jurídico como um todo, a uniformização de critérios e a igualdade de tratamento de situações, sem prejuízo das adaptações efectuadas, tendo em conta as especificidades da posição jurídica do arrendatário, que tem o gozo do locado. Portanto, considera-se que faz parte do agregado familiar do arrendatário, desde que com ele vivam em comunhão de habitação, o cônjuge não separado judicialmente de pessoas e bens e os seus dependentes; cada cônjuge ou ex-cônjuge, respectivamente, nos casos de separação judicial de pessoas e bens ou de declaração de nulidade, anulação ou dissolução do casamento, e os dependentes a seu cargo; a pessoa que com o arrendatário viva em união de facto há mais de dois anos, com residência no locado e seus dependentes, e bem assim os ascendentes do arrendatário, do seu cônjuge ou de pessoa que com ele viva em

união de facto há mais de dois anos.. E são considerados dependentes, os filhos, adoptados e enteados, menores não emancipados, bem como os menores sob tutela; os filhos, adoptados e enteados, maiores, bem como aqueles que até à maioridade estiveram sujeitos à tutela de qualquer dos sujeitos a quem incumbe a direcção do agregado familiar, que, não tendo idade superior a vinte e cinco anos e não auferindo anualmente rendimentos superiores à retribuição mínima mensal garantida, frequentem o 11.º ou 12.º ano de escolaridade ou estabelecimento de ensino médio ou superior; os filhos, adoptados, enteados e os sujeitos a tutela, maiores, inaptos para o trabalho e para angariar meios de subsistência, quando não auferirem rendimentos superiores à retribuição mínima mensal garantida, e ainda os ascendentes cujo rendimento mensal seja inferior à retribuição mínima mensal garantida.

Após a definição dos elementos do agregado familiar do arrendatário, o presente diploma dedica-se ao conceito de rendimento anual bruto (RAB) do agregado familiar do arrendatário, fazendo-o equivaler à soma dos rendimentos anuais líquidos auferidos por todos os elementos do agregado familiar do arrendatário, também aqui, nos termos do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares, pelas razões acima referidas. Mas, atendendo a que o RAB do agregado familiar do arrendatário é utilizado para determinar o período de faseamento da actualização da renda antiga e atribuir o subsídio de renda, importava aqui corrigi-lo, tornando-o materialmente mais justo e adequado à realidade sócio-económica do arrendatário. Assim sendo, prevê-se que o RAB do agregado familiar do arrendatário seja corrigido através de vários factores, como seja pela soma do total dos rendimentos anuais líquidos auferidos pelas pessoas que vivam em comunhão de habitação com o arrendatário há mais de um ano. Ao montante assim obtido deve ainda deduzir-se o valor correspondente a 0,50 da RMNA, por cada dependente ou pessoa portadora de deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%. Só depois de efectuadas estas correcções ao RAB do agregado familiar do arrendatário é que se obtém o conceito de RABC do agregado familiar do arrendatário a que se refere o NRAU.

E sendo o RABC do agregado familiar do arrendatário um conceito instrumental da atribuição de um subsídio de renda, pois este só será atribuído ao *arrendatário cujo agregado familiar receba um RABC inferior a três RMNA*, ou que tenha idade igual ou superior a 65 anos e *cujo agregado familiar receba um RABC inferior a cinco RMNA*, por motivos de clarificação e simplificação legislativa, acima expostos, o presente diploma consagra ainda o regime de atribuição deste subsídio.

2. Atribuição do subsídio de renda

O subsídio de renda visa assegurar a protecção social do arrendatário economicamente desfavorecido e dos idosos, mas importará uma determinada taxa de esforço por parte do arrendatário, que se situará entre 15% e 30%, sendo que, em qualquer dos casos, o montante do subsídio de renda mensal não pode ultrapassar o valor correspondente a uma Retribuição Mínima Mensal Garantida.

Em termos procedimentais, os pedidos de atribuição dos subsídios de renda devem ser entregues pelo arrendatário junto dos serviços de segurança social da área da sua residência, e serão decididos pelo Instituto Nacional de Habitação (INH) no prazo de 45 dias. O INH assegurará a gestão destes subsídios específicos do mercado de arrendamento habitacional, assumindo-se ainda como repositório da informação necessária para a constituição do observatório da habitação e da reabilitação urbana, e da base de dados da habitação, enunciada na alínea *c*) do n.º 2 do artigo 64.º do NRAU.

O processo de atribuição do subsídio assentará numa relação de confiança, de cooperação e de veracidade entre o requerente e o Estado. Com efeito, por um lado, o subsídio é devido a partir do mês seguinte ao da apresentação do requerimento inicial de atribuição do subsídio, é atribuído por doze meses, e é renovável automaticamente por iguais períodos, tendo em conta o aumento de renda. Se ocorrer uma alteração de circunstâncias, o arrendatário deve comunicá-la aos serviços de segurança social da área da sua residência no prazo de 15 dias, tendo em vista a reavaliação dos pressupostos de atribuição do subsídio – trata-se de assegurar a igualdade de tratamento dos beneficiários e a justiça material na

atribuição do subsídio. Este pressuposto de confiança no arrendatário implica, em contrapartida, a obrigação do titular do direito a subsídio de renda em colaborar com o INH, ao qual incumbe a fiscalização das regras relativas à atribuição, renovação e manutenção do subsídio de renda, apresentando todos os meios probatórios que lhe forem solicitados, para efeitos da verificação dos pressupostos de manutenção do subsídio atribuído. Por outro lado, as falsas declarações, as omissões ou outros factos relativos aos deveres do beneficiário, conducentes à obtenção ilícita do subsídio de renda, determinam a cessação imediata do pagamento do subsídio, dando lugar à restituição de subsídios indevidamente pagos, sem prejuízo do apuramento de responsabilidade penal a que possa haver lugar.

Pretende-se ainda que os requerimentos de atribuição do subsídio e de alteração de circunstâncias constem de um modelo uniforme, simplificado e de fácil compreensão pelo requerente, o qual possa ser enviado electronicamente, nos termos a aprovar por portaria regulamentadora do presente diploma.

c) Necessidade da forma proposta para o projecto

Decreto-Lei – resulta do disposto no artigo 64.º, n.º 1, alíneas *a)* e *c)* da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, e bem assim da alínea *a)* do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição.

d) Referência à participação ou audição de outras entidades, com indicação da norma que a exija e do respectivo conteúdo

Foram ouvidos os órgãos de governo próprio das Regiões Autónomas, a Associação Nacional dos Municípios Portugueses, a Ordem dos Advogados, a Ordem dos Engenheiros e a Ordem dos Arquitectos.

Foram, ainda, ouvidas as várias associações com interesses no sector, designadamente a Associação Lisbonense de Proprietários, a Associação dos Inquilinos Lisbonense e a Associação dos Inquilinos do Norte, a Confederação do Comércio e Serviços de Portugal e a Confederação do Turismo Português, a Federação da Restauração, Cafés, Pastelarias e

Similares de Portugal, a Federação Portuguesa da Indústria de Construção e Obras Públicas e a Federação Nacional de Comércio, a Associação Portuguesa para a Defesa do Consumidor, e ainda várias entidades representativas das empresas de consultoria e avaliação imobiliária, de mediação mobiliária, de fundos de investimento e de fundos de pensões.

Foram promovidas as diligências necessárias à audição da Comissão Nacional de Protecção de Dados.

e) Actual enquadramento jurídico da matéria objecto do projecto

Não aplicável.

f) Razões que aconselham a alteração do regime jurídico em vigor

A aprovação do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU).

g) Análise comparativa entre os regimes jurídicos em vigor e a aprovar

Não aplicável. Os regimes são inovatórios.

h) Identificação expressa da legislação a alterar ou a revogar e eventual legislação complementar

Sem aplicação.

i) Identificação expressa da necessidade de aprovação de regulamentos para a concretização e execução do acto normativo em causa e da entidade a que compete a instrução do procedimento regulamentar

Necessita da aprovação de portaria de regulamentação, que aprova o modelo de declaração de que o RABC do agregado familiar do arrendatário é ou não superior a 3, 5 ou 15 RMNA, a emitir pelo serviço de finanças competente (cfr. artigo 5.º/5 do projecto de diploma).

Necessita da aprovação de portaria de regulamentação, que aprova o modelo de requerimento de atribuição do subsídio, de alteração de circunstâncias e de reavaliação dos pressupostos de manutenção do subsídio de renda, a sua forma de entrega e demais procedimentos de recepção, análise e avaliação dos pedidos (cfr. artigo 7.º/2 do projecto de diploma).

j) Avaliação sumária dos meios financeiros e humanos envolvidos na respectiva execução a curto e médio prazo

Ver nota complementar em anexo.

l) Avaliação do impacto do projecto quando, em razão da matéria, o mesmo tenha implicação com a igualdade de género.

Não aplicável.

m) Impacto nas condições e integração social dos portadores de deficiência

A determinação do Rendimento Anual Bruto Corrigido (RABC) tem em conta a existência, no agregado familiar, de pessoa portadora de deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%, caso em que é deduzido ao RABC o valor correspondente a 0,50 da RMNA. Ou seja, a consideração da deficiência pode, por um lado, ter influência na determinação do período de faseamento da actualização da renda, e, por outro lado, traduzir-se na atribuição de um maior subsídio de renda.

n) Articulação com o Programa de Governo

O diploma enquadra-se no quadro da qualificação das cidades e da melhoria do acesso à habitação a aprovação de uma nova lei do arrendamento urbano foi considerada como uma prioridade do Programa do Governo – Cap. III-II. Qualificar as Cidades e Melhorar o Acesso à Habitação.

o) Articulação com políticas comunitárias

Não aplicável.

p) Nota para a comunicação social

No âmbito das iniciativas legislativas complementares ao NRAU, o Governo aprovou o regime de determinação do Rendimento Anual Bruto Corrigido (RABC) do agregado familiar do arrendatário, e o regime de atribuição do subsídio de renda, cumulando na mesma iniciativa legislativa, dois importantes compromissos assumidos pelo Governo no artigo 64.º do NRAU, visando facilitar a compreensão e a aplicação de dois aspectos essenciais do NRAU – o período de faseamento da actualização de rendas antigas e subsídio de renda.

Nos termos deste decreto-lei, estabelece-se quem faz parte do agregado familiar do arrendatário, quem é considerado dependente do arrendatário, que o Rendimento Anual Bruto equivale à soma dos rendimentos anuais ilíquidos auferidos por todos os elementos do agregado familiar do arrendatário, nos termos do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares, e ainda que o RAB do agregado familiar do arrendatário seja corrigido através de vários factores: pela soma do total dos rendimentos anuais ilíquidos auferidos pelas pessoas que vivam em comunhão de habitação com o arrendatário há mais de um ano, e ao montante assim obtido deve ainda deduzir-se o valor correspondente a 0,50 da RMNA, por cada dependente ou pessoa portadora de deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%. Só assim se encontra um RABC que é materialmente justo e adequado à realidade do arrendatário que vê a sua renda actualizada.

Pretende-se ainda assegurar a protecção social do arrendatário economicamente desfavorecido e idoso através da atribuição de um subsídio ao *arrendatário cujo agregado familiar receba um RABC inferior a três RMNA*, ou que tenha idade igual ou superior a 65 anos e cujo agregado familiar receba um RABC inferior a cinco RMNA.

Em termos procedimentais, os pedidos de atribuição dos subsídios de renda devem ser entregues pelo arrendatário junto dos serviços de segurança social da área da sua residência, e serão decididos pelo Instituto Nacional de Habitação (INH) no prazo de 45 dias.

O processo de atribuição do subsídio assenta numa relação de confiança, de cooperação e de veracidade entre o requerente e o Estado, pois o subsídio é devido a partir do mês seguinte ao da apresentação do requerimento inicial de atribuição do subsídio, é atribuído por doze meses, e é renovável automaticamente por iguais períodos, tendo em conta o aumento de renda. Se ocorrer uma alteração de circunstâncias, o arrendatário deve comunicá-la aos serviços de segurança social da área da sua residência no prazo de 15 dias, tendo em vista a reavaliação dos pressupostos de atribuição do subsídio. Assim, assegura-se a igualdade de tratamento dos beneficiários e a justiça material na atribuição do subsídio.

Nota complementar sobre Efeitos Financeiros

I - Enquadramento Geral

O projecto de decreto-lei procede à regulamentação do artigo 46.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU).

Segundo o artigo 46.º do NRAU têm direito a subsídio de renda os inquilinos com contratos de arrendamento para habitação celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro (16.11.1990) quando:

- Agregado familiar receba um Rendimento Anual Bruto Corrigido inferior a três Rendimentos Mínimos Nacionais Anuais.
- Tendo idade igual ou superior a 65 anos o agregado familiar receba um Rendimento Anual Bruto Corrigido inferior a 5 Remunerações Mínimas Nacionais Anuais.

Trata-se de um universo fechado de potenciais beneficiários condicionado pela progressiva extinção dos contratos. Nos casos abrangidos a actualização de rendas é faseada ao longo de 10 anos, o que limita o impacto social e reduz significativamente os casos de atribuição de subsídio.

A actualização de renda depende de:

- iniciativa do senhorio.
- avaliação do prédio nos termos do Código do IMI.
- verificação de existência de nível de conservação médio ou superior.

O subsídio de renda é devido quando a taxa de esforço ultrapasse 30% do RABC, salvo quando este seja inferior ao salário mínimo nacional em que a taxa de esforço baixa até 15%.

O subsídio corresponde à diferença entre a renda nova e a renda base, nunca podendo ultrapassar uma Remuneração Mínima.

Deste modo o subsídio apenas existirá após avaliação fiscal do prédio, com correspondente actualização do IMI, aplicando-se a um universo fechado em diminuição permanente e a partir de momento intermédio dos 10 anos de actualização da renda.

II - Universo Aplicável

Segundo os Censos de 2001 existem 508 mil arrendamentos sem prazo anteriores a 1990, todavia apenas 260 mil fogos foram declarados como encontrando-se arrendados na sequência da aprovação do Código do IMI. Apenas relativamente a estes se coloca a possibilidade de atribuição de subsídio de renda.

Além disso, segundo o INE, cerca de um terço dos prédios antigos estão em condições de conservação que torna impossível a actualização de renda sem obras de restauro.

A renda média dos contratos antigos é de 60 euros, sendo o aumento máximo anual de 50 euros no 1.º ano e de 75 euros nos anos seguintes.

Calcula-se que o universo máximo de beneficiários de subsídio de renda atinja 100 mil inquilinos, ainda que apenas 10% destes nos três primeiros anos do período de transição.

Os períodos críticos do novo regime colocam-se entre o 4.º e o 7.º ano do período de actualização de renda, admitindo-se que o subsídio médio possa atingir um máximo de 50 euros mensais. A partir daí estima-se que a redução do número de contratos abrangidos, face à evolução das rendas e à idade média dos inquilinos determinará uma progressiva redução do número de inquilinos a subsidiar.

Todos os agentes compreenderam já que a actualização de renda depende da actualização do valor fiscal do prédio e da realização de obras com inerente aumento de receita pública, sempre superior ao montante global do subsídio.