

Decreto-Lei n.º 166/93
de 7 de Maio

Os imóveis sujeitos ao regime de arrendamento social encontram-se ainda, à semelhança do que aconteceu com o mercado de arrendamento em geral, até à entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, vinculados a mecanismos vários de actualização de renda pouco funcionais e que têm contribuído, nos últimos anos, para uma acentuada e acelerada degradação do parque habitacional afecto ao arrendamento social.

Importa, por isso, reformular e uniformizar os regimes de renda a que tais imóveis estão sujeitos, de modo que, desejavelmente, a todas as habitações destinadas a arrendamento de cariz social, quer tenham sido adquiridas ou construídas pelo Estado, seus organismos autónomos ou institutos públicos, quer pelas autarquias locais ou pelas instituições particulares de solidariedade social, desde que com o apoio financeiro do Estado, se aplique um só regime - o regime da renda apoiada -, conforme dispõe o artigo 82.º do Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo diploma acima citado.

Tal regime baseia-se na existência de um preço técnico, determinado objectivamente, tendo em conta o valor real do fogo, e de uma taxa de esforço determinada em função do rendimento do agregado familiar.

É da determinação da taxa de esforço que resulta o valor da renda apoiada.

Estabelecem-se, assim, os mecanismos de determinação do valor locativo do fogo - o preço técnico -, bem como do montante que o arrendatário pode efectivamente suportar - a renda apoiada.

Este valor evoluirá em função e na medida do rendimento do agregado familiar do arrendatário.

Foram ouvidos os órgãos de governo próprio das Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira.

Assim:

Nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 201.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

Artigo 1.º - 1 - O presente diploma tem por objecto o estabelecimento do regime de renda apoiada.

2 - Ficam sujeitos ao regime de renda apoiada os arrendamentos das habitações do Estado, seus organismos autónomos e institutos públicos, bem como os das adquiridas ou promovidas pelas Regiões Autónomas, pelos municípios e pelas instituições particulares de solidariedade social com participações a fundo perdido concedidas pelo Estado, celebrados após a entrada em vigor do presente diploma.

3 - Ficam igualmente sujeitos ao regime de renda apoiada os arrendamentos das habitações adquiridas ou promovidas pelas Regiões Autónomas, participadas a fundo perdido pela respectiva Região, celebrados após a entrada em vigor do presente diploma.

Art. 2.º - 1 - O regime de renda apoiada baseia-se na determinação dos valores de um preço técnico e de uma taxa de esforço, nos termos do presente diploma.

2 - Da taxa de esforço resulta o valor da renda apoiada, adiante designada por renda.

Art. 3.º - 1 - Para os efeitos do presente diploma considera-se:

- a) «Agregado familiar», o conjunto de pessoas constituído pelo arrendatário,, pelo cônjuge ou pessoa que com aquele viva há mais de cinco anos em condições análogas, pelos parentes ou afins na linha recta ou até ao 3.º grau da linha colateral, bem como pelas pessoas relativamente às quais, por força de lei ou de negócio jurídico que não respeite directamente à habitação, haja obrigação de convivência ou de alimentos e ainda outras pessoas a quem a entidade locadora autorize a coabitação com o arrendatário;
- b) «Dependente», elemento do agregado familiar com menos de 25 anos que não tenha rendimentos e que, mesmo sendo maior, possua, comprovadamente, qualquer forma de incapacidade permanente ou seja considerado inapto para o trabalho ou para angariar meios de subsistência;
- c) «Rendimento mensal bruto», o quantitativo que resulta da divisão por 12 dos rendimentos anuais ilíquidos auferidos por todos os elementos do agregado familiar à data da determinação do valor da renda;
- d) «Rendimento mensal corrigido», rendimento mensal bruto deduzido de uma quantia igual a três décimos do salário mínimo nacional pelo primeiro dependente e de um décimo por cada um dos outros dependentes, sendo a

dedução acrescida de um décimo por cada dependente que, comprovadamente, possua qualquer forma de incapacidade permanente;

e) «Salário mínimo nacional», o fixado para a generalidade dos trabalhadores.

2 – Para efeitos do disposto na alínea c) do número anterior, consideram-se rendimentos o valor mensal de todos os ordenados, salários e outras remunerações do trabalho, incluindo diuturnidades, horas extraordinárias e subsídios, e ainda o valor de quaisquer pensões, nomeadamente de reforma, aposentação, velhice, invalidez, sobrevivência, e os provenientes de outras fontes de rendimento, com excepção do abono de família e das prestações complementares.

Art. 4.º - 1 - O preço técnico a que se refere o artigo 2.º é calculado nos mesmos termos em que o é a renda condicionada, sendo o seu valor arredondado para a dezena de escudos imediatamente inferior.

2 - Para os efeitos do disposto no número anterior, o valor do fogo será o que tiver sido considerado para cálculo do montante do respectivo financiamento.

3 - Quando não for possível determinar o valor do fogo nos termos do número anterior ou quando esse valor for manifestamente inadequado, é considerado o seu valor actualizado, estabelecido nos termos do regime de renda condicionada, tendo em conta o respectivo nível de conforto, estado de conservação, coeficiente de vetustez e área útil e o preço da habitação por metro quadrado.

Art. 5.º - 1 - O valor devido pelo arrendatário é o da renda apoiada.

2 - O valor da renda é determinado pela aplicação da taxa de esforço (T) ao rendimento mensal corrigido do agregado familiar, sendo a taxa de esforço (T) o valor, arredondado às milésimas, que resulta da aplicação da seguinte fórmula:

$$T = \frac{0,08 RC}{S_{mn}}$$

Em que:

Rc = Rendimento mensal corrigido do agregado familiar;

S_{mn} = Salário mínimo nacional.

3 - O valor da renda é arredondado para a dezena de escudos imediatamente inferior e não pode exceder o valor do preço técnico nem ser inferior a 1 % do salário mínimo nacional.

Art. 6.º - 1 - Para a determinação do valor da renda, os arrendatários devem declarar os respectivos rendimentos à entidade locadora anual, bienal ou trienalmente, conforme opção desta.

2 - Nos casos em que os rendimentos do agregado familiar tenham carácter incerto, temporário ou variável e não seja apresentada prova bastante que justifique essa natureza, a entidade locadora presumirá que o agregado familiar auferir um rendimento superior ao declarado sempre que um dos seus membros exercer actividade que notoriamente produza rendimentos superiores aos declarados ou seja possuidor de bens não compatíveis com aquela declaração.

3 - A declaração estabelecida no número anterior é ilidível pelo interessado mediante a apresentação de prova em contrário.

4 - No acto da presunção deve a entidade locadora estabelecer o montante do rendimento mensal bruto do agregado familiar que considera relevante para a fixação da renda e de tudo notificar o arrendatário no prazo de 15 dias.

5 - O incumprimento do disposto no n.º 1, quer por falta de declaração quer por falsa declaração, determina o imediato pagamento, por inteiro, do preço técnico, sem prejuízo de constituir fundamento de resolução do contrato de arrendamento.

6 - O disposto no número anterior não prejudica, nos termos da lei geral, a eventual responsabilidade criminal do declarante.

Art. 7.º - 1 - A renda vence-se no 1.º dia útil do mês a que respeita.

2 - O pagamento da renda é efectuado no local e pelo modo fixado pela entidade locadora.

3 - Sempre que o pagamento seja feito por débito do respectivo quantitativo na conta bancária do arrendatário, é dispensada a emissão do recibo de renda, desde que a entidade locadora e a data do pagamento se mostrem identificadas no extracto autenticado pelo modo em uso na instituição de crédito.

Art. 8.º - 1 - O preço técnico actualiza-se, anual e automaticamente, pela aplicação do coeficiente de actualização dos contratos de arrendamento em regime de renda condicionada.

- 2 - O montante da renda actualiza-se, também anual e automaticamente, em função da variação do rendimento mensal corrigido do agregado familiar, salvo o disposto no n.º 4.
- 3 - A renda pode ainda ser reajustada, a todo o tempo, sempre que se verifique alteração do rendimento mensal corrigido do agregado familiar, resultante de morte, invalidez permanente e absoluta ou desemprego de um dos seus membros.
- 4 - Quando, por opção da entidade locadora, o arrendatário apenas declare bienal ou trienalmente os rendimentos do seu agregado familiar, a actualização da renda é feita com base na variação percentual para esse ano do salário mínimo nacional.
- 5 - Se o disposto no número anterior levar a uma actualização da renda superior à que resultaria da aplicação do n.º 2, o arrendatário pode sempre declarar à entidade locadora os rendimentos do seu agregado familiar para a respectiva correcção.
- 6 - A entidade locadora deve, com a antecedência mínima de 30 dias, comunicar por escrito ao arrendatário qualquer alteração aos valores do preço técnico ou da respectiva renda.
- Art. 9.º - 1 - Compete à entidade locadora a organização dos processos tendentes à determinação do montante da renda.
- 2 - A entidade locadora pode, a todo o tempo, solicitar aos arrendatários quaisquer documentos e esclarecimentos necessários para a instrução e ou actualização dos respectivos processos, fixando-lhes para o efeito um prazo de resposta não inferior a 30 dias.
- 3 - O incumprimento injustificado pelo arrendatário do disposto no número anterior dá lugar ao pagamento por inteiro do respectivo preço técnico.
- Art. 10.º - 1 - É proibida a hospedagem, a sublocação, total ou parcial, ou a cedência a qualquer título das habitações sujeitas ao regime de renda estabelecido pelo presente diploma.
- 2 - Nos casos de subocupação da habitação arrendada, a entidade locadora pode determinar a transferência do arrendatário e do respectivo agregado familiar para habitação de tipologia adequada dentro da mesma localidade.
- 3 - O incumprimento pelo arrendatário, no prazo de 90 dias, da determinação referida no número anterior dá lugar ao pagamento por inteiro do respectivo preço técnico.
- Art. 11.º - 1 - O regime de renda apoiada estabelecido nos artigos anteriores pode ser aplicado pelas entidades referidas no artigo 1.º às habitações, adquiridas ou promovidas com o apoio financeiro do Estado, que se encontrem arrendadas para fins habitacionais à data da entrada em vigor do presente diploma.
- 2 - No acto de adopção do regime de renda apoiada deve a entidade locadora definir:
- a) Os fogos e a data a partir da qual este regime passa a ser aplicado;
 - b) Os critérios utilizados para a determinação do valor do fogo, nos termos do artigo 4.º;
 - c) O mecanismo utilizado para a actualização das rendas nos termos do artigo 8.º.
- 3 - A entidade locadora deve ainda, com a antecedência mínima de 30 dias sobre a data a que se refere a alínea a) do número anterior, comunicar por escrito, ao arrendatário, os elementos na mesma definidos, bem como os montantes do respectivo preço técnico e da renda apoiada.
- 4 - A adopção do regime de renda apoiada estabelecido pelo presente diploma deve ser publicitada pela entidade locadora, no mínimo por três dias, através de anúncios a publicar em jornais locais de maior tiragem e, pelo menos, num jornal de grande tiragem de nível nacional.
- 5 - Os anúncios a que se refere o número anterior devem identificar a entidade locadora, o órgão desta que deliberou ou decidiu a adopção do regime de renda apoiada, a data da respectiva deliberação ou decisão, os elementos definidos nos termos da alínea a) do n.º 2, bem como os locais onde os arrendatários podem ser esclarecidos sobre a aplicação do regime de renda apoiada.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 18 de Março de 1993. - Aníbal António Cavaco Silva - Mário Fernando de Campos Pinto - Artur Aurélio Teixeira Rodrigues Consolado - Jorge Braga de Macedo - Joaquim Martins Ferreira do Amaral.

Promulgado em 26 de Abril de 1993.

Publique-se.

O Presidente da República, MÁRIO SOARES.

Referendado em 27 de Abril de 1993.

O Primeiro-Ministro, Aníbal António Cavaco Silva.