



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

GABINETE DE APOIO AOS VEREADORES DO PCP

## **PROPOSTA DE ALTERAÇÃO À PROPOSTA N.º 818/2023**

**[Deliberar, aprovando, os termos de referência do modelo para o Programa de Habitação Acessível em Parceria.]**

Considerando que:

### **1. - DA FÓRMULA DE CÁLCULO DA RENDA.**

- A Proposta n.º 818/2023 propõe a aplicação da fórmula de cálculo constante da Portaria n.º 176/2019, de 6 de Junho, para apuramento da renda a aplicar nas operações de renda acessível.

- No caso concreto da cidade de Lisboa, tendo em conta a situação do mercado de arrendamento, a aplicação da Portaria n.º 176/2019, de 6 de Junho, conduzirá a valores de renda na prática inacessíveis a uma grande parte da população que carece de habitação.

- É entendimento dos Vereadores do PCP que a aplicação desta portaria às operações de renda acessível a dinamizar em solos municipais não cumpre o objetivo de promover habitação a rendas que possam ser suportadas pela maioria da população carenciada de habitação e não contribuirá para contrariar a especulação existente no mercado de arrendamento na cidade de Lisboa e arredores.

Isto porque,

- A aplicação desta portaria, mesmo a nível nacional, está sempre indexada aos valores praticados no mercado e não aos rendimentos dos inquilinos, facto que já sendo gravoso em todo o território nacional toma especiais proporções na cidade de Lisboa. Resultando assim em rendas demasiado elevadas para o propósito que se pretende alcançar, uma renda acessível.

Acresce que,



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

GABINETE DE APOIO AOS VEREADORES DO PCP

- Encontra-se em vigor o Regulamento Municipal do Direito à Habitação, que prevê no seu Anexo IV – “parâmetros aplicáveis ao acesso à habitação com renda acessível”, uma fórmula de cálculo da renda que resulta num valor de renda a aplicar substancialmente inferior ao proposto através da aplicação da Portaria n.º 176/2019, de 6 de Junho, em muitos casos em mais de 50%.

- Com o mérito de os cálculos serem feitos por base de um valor mínimo e máximo por tipologia e o cálculo final resultar dos rendimentos do agregado familiar, resultando na aplicação de um valor de renda verdadeiramente acessível.

Assim,

- Parece não existir fundamento para aplicação de regime diferente do existente em vigor através do Regulamento Municipal do Direito à Habitação, Anexo IV – “parâmetros aplicáveis ao acesso à habitação com renda acessível”.

Mais,

- A possibilidade de cumulação do proposto com atribuição do subsídio municipal de apoio à renda traduz-se em nosso ver, num duplo encargo do município com o mesmo fogo.

- Uma vez que o município nestas operações já disponibiliza gratuitamente o terreno em direito de superfície gratuitamente.

Ora,

- Ao estar a subsidiar a diferença do que resultaria da aplicação para cálculo da renda através da portaria em contraposição com a aplicação do Regulamento Municipal do Direito à Habitação, Anexo IV – “parâmetros aplicáveis ao acesso à habitação com renda acessível”, o município estaria a suportar um encargo desnecessário, pois o mesmo não seria devido aplicando as normas em vigor por ele aprovadas.



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

GABINETE DE APOIO AOS VEREADORES DO PCP

- Com a agravante que estaria por este meio a esgotar a verba disponível para atribuição do subsídio municipal de apoio à renda, deixando forçosamente de apoiar outras realidades que vem até agora a apoiar.

- Neste sentido é nosso entendimento que a presente proposta deverá ser alterada por forma a aplicar o Regulamento Municipal do Direito à Habitação, Anexo IV – “parâmetros aplicáveis ao acesso à habitação com renda acessível” ao invés da Portaria n.º 176/2019, de 6 de Junho.

## **2. – DA FIGURA JURÍDICA “DIREITO DE SUPERFÍCIE”.**

- Pese embora os vereadores do PCP privilegiarem as operações de provisão de habitação de renda acessível de iniciativa pública, com recurso a capitais do Município (PACA) e outros financiamentos públicos, designadamente oriundos do Plano de Recuperação e Resiliência, não podem os mesmos deixar de garantir que sejam assegurados pelo Município a salvaguarda dos seus direitos noutros formatos que venham a ser aprovados.

- Nomeadamente no caso em apreço de direito de superfície.

E,

- Para tal será também necessário proceder à alteração do Anexo I à presente proposta, não só para a salvaguarda desses direitos, mas também para o adequar à aplicação do Regulamento Municipal do Direito à Habitação, Anexo IV – “parâmetros aplicáveis ao acesso à habitação com renda acessível”.

Termos em que,

**Temos a honra de propor, ao abrigo do disposto na alínea, i) do n.º 2 do artigo 23.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, que a Câmara Municipal delibere aprovar as seguintes alterações à Proposta n.º 818/2023:**

**1.ª**

**O considerando 12, deverá passar a ter a seguinte redação:**



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

GABINETE DE APOIO AOS VEREADORES DO PCP

**12.- Enquadrado pelo que antecede, optou-se por um regime de arrendamento acessível para a totalidade das habitações previstas, com valores de renda determinados pela formulação constante do Anexo IV - “parâmetros aplicáveis ao acesso à habitação com renda acessível” do Regulamento Municipal do Direito à Habitação.**

**2.<sup>a</sup>**

**O considerando 13, deverá passar a ter a seguinte redação:**

**13. - Porque no caso concreto da cidade de Lisboa, tendo em conta a situação do mercado de arrendamento, a aplicação da Portaria n.º 176/2019, de 6 de Junho, conduziria a valores de renda na prática inacessíveis a uma grande parte da população que carece de habitação.**

**- Alterações ao Anexo I:**

**- Na página 6:**

**Onde se lê:**

**“Limites máximos de renda determinados pelo Programa de Arrendamento Acessível, de acordo com a formulação expressa na Portaria n.º 176/2019, que estabelece os limites de preço de renda por tipologia e o valor de referência do preço de renda de acordo com as características de cada habitação, simulando uma renda 20% inferior ao mercado. A conformidade com a Portaria determina a alteração do preço das rendas em novos contratos, decorrentes da variação da mediana semestral de novos contratos de arrendamento publicada pelo INE, utilizada na formulação.”**

**Deve Passar a ler-se:**

**Limites máximos de renda determinados pelo Programa de Arrendamento Acessível, de acordo com a formulação expressa no Anexo IV - “parâmetros**



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

GABINETE DE APOIO AOS VEREADORES DO PCP

**aplicáveis ao acesso à habitação com renda acessível” do Regulamento Municipal do Direito à Habitação.**

**- Na página 7:**

**Onde se lê:**

**“A alteração do uso da fração para habitação implica necessariamente os limites máximos de renda determinados pelo Programa de Arrendamento Acessível, de acordo com a formulação expressa na Portaria n.º 176/2019.”**

**Deve ler-se:**

**A alteração do uso da fração para habitação implica necessariamente os limites máximos de renda determinados pelo Anexo IV – “parâmetros aplicáveis ao acesso à habitação com renda acessível” do Regulamento Municipal do Direito à Habitação, para a renda estabelecida em cada habitação.**

**- Na página 8:**

**Onde se lê:**

**“Arrendatários selecionados pelo Município, a partir da inscrição no portal [habitarlisboa.pt](http://habitarlisboa.pt), respondendo a critérios de elegibilidade, incluindo uma taxa de esforço máxima (35% do rendimento bruto) para a renda estabelecida em cada habitação;”**

**Deve ler-se:**

**“Arrendatários selecionados pelo Município, a partir da inscrição no portal [habitarlisboa.pt](http://habitarlisboa.pt), respondendo a critérios de elegibilidade previstos no Anexo IV – “parâmetros aplicáveis ao acesso à habitação com renda acessível” do**



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

GABINETE DE APOIO AOS VEREADORES DO PCP

**Regulamento Municipal do Direito à Habitação, para a renda estabelecida em cada habitação;**

**E,**

**Onde se lê:**

**“Possibilidade de transmissão da posição do contraente privado, incluindo o direito de superfície por via da cessão da posição contratual nas mesmas exatas condições em que é constituído originariamente e sem necessidade de autorização municipal”.**

**Deve ler-se:**

**Impossibilidade de transmissão da posição do contraente privado, incluindo o direito de superfície por via da cessão da posição contratual, salvo nas mesmas exatas condições em que é constituído originariamente mediante deliberação dos Órgãos do Município a autorizar.**

**- Supressão da página 11 e consequente remuneração do Anexo I.**

Lisboa, 17 de Janeiro de 2024

Os Vereadores do PCP

João Ferreira

Ana Jara