

## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

## Lei n.º 32/2016

de 24 de agosto

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».

A Assembleia da República decreta, nos termos da alínea c) do artigo 161.º da Constituição, o seguinte:

## Artigo 1.º

## Objeto

A presente lei 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», visando uma maior justiça social.

## Artigo 2.º

## Alteração à Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro

Os artigos 2.º, 3.º, 6.º, 12.º, 15.º, 17.º, 18.º, 19.º, 20.º, 23.º, 24.º, 25.º, 26.º, 27.º, 28.º, 29.º, 30.º, 31.º, 32.º, 34.º, 35.º e 37.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, passam a ter a seguinte redação:

## «Artigo 2.º

[...]

- 1 — .....
- 2 — .....
- 3 — .....
- 4 — No quadro da autonomia das regiões autónomas e das autarquias locais, podem estas aprovar regulamentação própria visando adaptar a presente lei às realidades física e social existentes nos bairros e habitações de que são proprietárias.
- 5 — O disposto no número anterior não pode conduzir à definição de normas regulamentares menos favoráveis para os arrendatários, quer quanto ao cálculo do valor de rendas, quer quanto às garantias de manutenção do contrato de arrendamento.

## Artigo 3.º

[...]

- 1 — .....
- a) .....
- b) ‘Dependente’, o elemento do agregado familiar que seja menor ou, que, tendo idade inferior a 26 anos, não aufera rendimento mensal líquido superior ao indexante dos apoios sociais;
- c) .....
- d) .....
- e) .....
- f) ‘Rendimento mensal líquido’ (RML), o duodécimo da soma dos rendimentos anuais líquidos de todos os

membros do agregado familiar, sendo o rendimento anual líquido de cada membro obtido:

i) Subtraindo ao rendimento global o valor da coleta líquida, nos termos do n.º 2 do presente artigo; caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, considera-se a proporção correspondente ao número de meses em causa;

ii) Sendo zero o valor da coleta líquida ou não tendo legalmente havido lugar à entrega de declaração de rendimentos nos termos do Código do Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares, calculando o total dos rendimentos anuais auferidos, considerados nos termos do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, alterado pela Lei n.º 15/2011, de 3 de maio, e pelos Decretos-Leis n.ºs 113/2011, de 29 de novembro, e 133/2012, de 27 de junho; caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, considera-se a proporção correspondente ao número de meses em causa;

g) «Rendimento mensal corrigido» (RMC), o rendimento mensal líquido deduzido das quantias indicadas de seguida:

- i) 10 % do indexante dos apoios sociais pelo primeiro dependente;
- ii) 15 % do indexante dos apoios sociais pelo segundo dependente;
- iii) 20 % do indexante dos apoios sociais por cada dependente além do segundo;
- iv) 10 % do indexante dos apoios sociais por cada deficiente, que acresce aos anteriores se também couber na definição de dependente;
- v) 10 % do indexante dos apoios sociais por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;
- vi) 20 % do indexante dos apoios sociais em caso de família monoparental;
- vii) A quantia resultante da aplicação do fator de capitação, constante do anexo I da presente lei, ao indexante dos apoios sociais.

2 — Para efeitos da alínea f) do número anterior, os valores do rendimento global e da coleta líquida correspondem aos constantes da declaração de rendimentos das pessoas singulares, validada pela Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) e respeitante ao ano anterior, que podem igualmente ser enviados por esta para as entidades detentoras de habitação em regime de arrendamento apoiado através de comunicação eletrónica de dados, aplicando-se o disposto no artigo 31.º, com as necessárias adaptações.

3 — Sem prejuízo do previsto no número anterior, nos casos em que se verifique alteração de rendimento devidamente comprovada, podem os arrendatários requerer revisão do valor da renda, nos termos do artigo 23.º

## Artigo 6.º

[...]

- 1 — .....
- a) Seja proprietário, usufrutuário, arrendatário ou detentor a outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação, localizado no concelho ou em concelho limítrofe, desde que

o imóvel seja adequado a satisfazer o fim habitacional do agregado e não constitua residência permanente de terceiros com direitos legais ou contratuais sobre o mesmo;

b) Esteja a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais ou seja titular, cônjuge ou unido de facto com o titular de uma habitação pública já atribuída, sem prejuízo do disposto no artigo 14.º;

c) .....  
d) .....

2 — .....  
3 — .....  
4 — .....  
5 — (Revogado.)

### Artigo 12.º

[...]

1 — O anúncio de cada um dos concursos a que se referem os artigos 8.º e 9.º é publicitado no sítio na *Internet* da entidade locadora e pelos meios considerados mais adequados.

2 — .....

3 — No caso do concurso a que se refere o artigo 10.º, a entidade locadora deve publicitar, no respetivo sítio na *Internet* e ou em área de acesso ou de circulação livre das suas instalações, informação sobre a listagem, as condições de inscrição na mesma e o resultado da última classificação, com exclusão de qualquer menção a dados pessoais.

4 — .....

### Artigo 15.º

[...]

1 — A habitação a atribuir em regime de arrendamento apoiado deve ser de tipologia adequada à composição do agregado familiar, por forma a evitar situações de sobreocupação ou de subocupação.

2 — .....

3 — A habitação a atribuir deve ainda adequar-se a pessoas com mobilidade reduzida, garantindo a acessibilidade.

### Artigo 17.º

[...]

1 — O contrato de arrendamento apoiado rege-se pelo disposto na presente lei, pelos regulamentos nela previstos e pelo Código Civil.

2 — .....

3 — .....

### Artigo 18.º

[...]

1 — .....

2 — Do contrato de arrendamento deve igualmente constar, para efeitos meramente informativos, o valor que corresponderia ao valor real da renda sem o apoio.

3 — .....

### Artigo 19.º

[...]

1 — .....  
2 — Findo o prazo do arrendamento, o contrato renova-se, automaticamente, por igual período.

3 — (Revogado.)

4 — (Revogado.)

5 — (Revogado.)

### Artigo 20.º

[...]

1 — .....  
2 — .....  
3 — .....  
4 — Em caso de mora pode ser celebrado um acordo de liquidação de dívida.

### Artigo 23.º

[...]

1 — .....  
2 — .....  
3 — .....  
4 — .....  
5 — .....  
6 — .....  
7 — Quando da revisão da renda resulte o seu aumento e as comunicações do arrendatário tenham sido realizadas fora dos prazos previstos no n.º 1 ou no n.º 4, o senhorio pode exigir-lhe o pagamento do montante correspondente a 1,25 vezes a diferença entre a renda paga e a renda que seria devida desde a data da alteração.

8 — .....

9 — Não há lugar a aumento de renda por efeito de atualização quando, em resultado de vistoria técnica à habitação por parte da entidade locadora, se constate um estado de conservação mau ou péssimo, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, que não resulte de razões imputáveis ao arrendatário e enquanto tal condição persistir.

### Artigo 24.º

[...]

1 — .....  
a) .....  
b) Utilizar a habitação em permanência, não se ausentando por um período seguido superior a seis meses, exceto nos casos previstos no n.º 2, comunicados e comprovados por escrito junto do senhorio;  
c) .....  
d) .....  
e) Restituir a habitação, findo o contrato, no estado em que a recebeu e sem quaisquer deteriorações, salvo as inerentes a uma prudente utilização em conformidade com o fim do contrato e sem prejuízo do pagamento de danos, caso se verifiquem, nos termos do artigo 27.º

2 — O não uso da habitação por período até dois anos não constitui falta às obrigações do arrendatário