



Câmara Municipal de Lisboa
Gabinete do Vice-Presidente João Paulo Saraiva

Exma. Senhora
Presidente do Conselho Diretivo (IHRU)
Dra. Isabel Maria Martins Dias
Av. Columbano Bordalo Pinheiro,5
1070 – 064 Lisboa

Sua referência

Sua data

Nossa referência

OF/62/GVPJPS/CML/21

Data

2021-08-20

Assunto: Certificação do Programa Renda Acessível do Município de Lisboa

Exma. Senhora Presidente,

O Município de Lisboa, pessoa coletiva número 500051070, com sede na Praça do Município, Edifício dos Paços do Concelho, 1149-014 Lisboa, vem, por este meio, solicitar ao Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, I.P., na qualidade de entidade gestora, nos termos dos artigos 5.º e 23.º do Decreto-lei n.º 68/2019, de 22 de maio, a verificação da compatibilidade do Programa Renda Acessível de Lisboa com o Programa do Arrendamento Acessível, para efeitos de aplicação de benefícios fiscais, nomeadamente os previstos no n.º 3 da Lei 3/2019, de 09 de janeiro.

Para tal, envia-se em anexo descrição das características do Programa Renda Acessível e a justificação da observância dos seguintes requisitos legais definidos nas alíneas a), b), c) e d), do n.º 2 do artigo 23.º do Decreto-lei n.º 68/2019, de 22 de maio.

Com os melhores cumprimentos,

O Vice-Presidente

João Paulo Saraiva



Câmara Municipal de Lisboa
Gabinete do Vice-Presidente João Paulo Saraiva

Justificação dos requisitos de observância necessária para a compatibilidade entre o Programa Renda Acessível de Lisboa (PRAL) e o Programa do Arrendamento Acessível (PAA) definidos no n.º 2 do artigo 23.º do Decreto-lei n.º 68/2019, de 22 de maio

Estabelece o Decreto-lei n.º 68/2019, de 22 de maio, no seu artigo 23.º, que os municípios podem solicitar à entidade gestora a verificação da compatibilidade de programas municipais de promoção de oferta para arrendamento habitacional, regulados pelas suas disposições próprias, com o Programa de Arrendamento Acessível (PAA), com vista ao enquadramento, para os efeitos previstos no presente decreto-lei, dos contratos celebrados no âmbito dos referidos programas. Consideram-se compatíveis com o PAA os programas municipais cujas disposições assegurem o cumprimento dos seguintes requisitos:

- a) Limites máximos do preço de renda aplicáveis ao alojamento, nos termos do artigo 10.º;
- b) Prazos mínimos de arrendamento previstos no artigo 6.º;
- c) Limite máximo de rendimentos dos agregados habitacionais para efeitos de elegibilidade estabelecido na portaria prevista no n.º 1 do artigo 12.º;
- d) Limite máximo da taxa de esforço prevista no artigo 15.º.

1. Características gerais do Programa Renda Acessível de Lisboa (PRAL)

O Programa Renda Acessível foi aprovado pelos Órgãos do Município de Lisboa através da Deliberação n.º 168/AML/2017 (Proposta n.º 180/CM/2017) de 30 de maio, e da proposta 138/CML/2021 de 1 de abril, programa esse que tem como finalidade promover o incremento da oferta de habitação para arrendamento a preços acessíveis, na Cidade de Lisboa, atraindo e fixando população no Concelho, designadamente aumentando a disponibilização de habitação adequada às necessidades das famílias de rendimentos intermédios, bem como a produção de habitat de qualidade através da regeneração de vazios urbanos, nomeadamente no que respeita a espaços públicos, equipamentos de utilização coletiva, ambiente, transportes e mobilidade, comércio, serviços e segurança.

Para o desenvolvimento das operações de promoção de habitação no âmbito do PRAL é utilizado um modelo de promoção indireta através do modelo clássico de Concessão de obra pública, nos termos expressamente previstos no CCP e nas Diretivas Europeias, sem alienação de património imobiliário municipal e sem pagamento de qualquer contrapartida financeira pelo Município, remunerando o Concessionário através de rendas de mercado e de rendas acessíveis resultantes da exploração dos imóveis da concessão transmitidos em direito de superfície até ao prazo da concessão, momento em que regressam, na totalidade, à posse do Município de Lisboa.

Por sua vez, a 12 de novembro de 2019 foi aprovado, pelos Órgãos do Município de Lisboa, o Regulamento Municipal do Direito à Habitação do Município de Lisboa (RMDH) que estabelece os requisitos de acesso, critérios de seleção e procedimentos de concurso dos candidatos a programas municipais de habitação, entre os quais o acesso a habitações de renda acessível, destinados a famílias de rendimentos intermédios.

O Regulamento Municipal do Direito à Habitação do Município de Lisboa é o diploma que regulamenta os limites de renda das habitações, de rendimento dos agregados habitacionais e respetiva taxa de esforço para dos arrendatários das habitações de renda acessível concessionadas no âmbito do PRAL.



Câmara Municipal de Lisboa
Gabinete do Vice-Presidente João Paulo Saraiva



De acordo com o número 3 do artigo 26.º do Regulamento Municipal do Direito à Habitação do Município de Lisboa, o valor da renda acessível a pagar mensalmente por cada agregado habitacional é calculado de acordo com a fórmula seguinte:

$Renda\ acessível = taxa\ de\ esforço \times RMD$
onde,

RMD: Rendimento mensal disponível do Agregado Habitacional, calculado da seguinte forma:

I) Consideram -se como fonte de informação para cálculo do RMD as notas de liquidação de IRS de cada membro do Agregado Habitacional que aufera qualquer tipo de rendimento, incluindo de trabalho, bolsas de investigação ou quaisquer outros, nomeadamente recebimentos provenientes de contribuições comprovadas da Segurança Social (pensões, subsídio de desemprego, entre outros), ainda que, nos termos da lei, esteja dispensado de declarar os rendimentos em causa;

II) O valor base de cálculo do RMD é o valor do Rendimento global do Agregado Habitacional subtraído dos valores da coleta líquida constantes nas notas de liquidação e respetivas declarações de rendimentos, validadas pela Autoridade Tributária e Aduaneira, respeitantes ao ano fiscal anterior;

III) O resultado apurado no ponto II divide-se por 12 meses, obtendo -se assim o RMD;

A renda determinada para cada habitação é limitada aos valores seguintes, por tipologia de habitação, constantes do número 3 do Anexo IV do Regulamento Municipal do Direito à Habitação:

Tipologia habitacional	Gama de rendas acessíveis (€/mês)	
	Renda mínima	Renda máxima
T0	150	400
T1	150	500
T2	150	600
T3+	200	800

A gama de rendimentos dos arrendatários em habitações de renda acessível é apresentada no número 1.1 do Anexo IV do Regulamento Municipal do Direito à Habitação, estabelecendo os limites:

- a) Valor mínimo corresponde ao total obtido pela soma das seguintes parcelas de acordo com a composição do agregado habitacional:
 - a. 1.º adulto (não dependente): 100 % da Retribuição Mínima Nacional Anual;
 - b. Por cada adulto adicional (não dependente): 50 % da Retribuição Mínima Nacional Anual;
- b) Valor máximo do rendimento global do agregado habitacional:
 - a. Agregado com uma pessoa: 35.000 €/ano;
 - b. Agregado com duas pessoas: 45.000 €/ano;
 - c. Agregado com mais de duas pessoas: 45.000 €/ano + 5.000 €/ano por cada dependente adicional que conste na declaração de IRS.

Por sua vez, ao abrigo do número 1.3 do Anexo IV do Regulamento Municipal do Direito à Habitação, a



Câmara Municipal de Lisboa
Gabinete do Vice-Presidente João Paulo Saraiva

taxa de esforço de referência aplicável ao rendimento disponível é de 30%, sendo bonificada para agregados habitacionais com pessoas dependentes, conforme o número de dependentes que constar da declaração de IRS, sendo reduzida em 2,0 % por cada pessoa dependente.

As habitações a construir afetas ao PRAL encontram-se em Operações localizadas em várias freguesias de Lisboa, que podem ser consultadas em <http://www.lisboarendaaccessivel.pt/localizacoes.html>. Das Operações de Renda Acessível previstas, duas encontram-se em execução, três em fase de concurso público internacional de concessão de obra pública e as restantes em fase de desenvolvimento de estudos e projetos e preparação de peças para lançamento de concursos.

De referir que para além da construção de habitação destinada ao PRAL através de concessões de obra pública estão também em execução operações de iniciativa municipal em diversas áreas da cidade.

2. Verificação da Compatibilidade do PRAL com o PAA

a) Compatibilidade com os limites máximos do preço de renda aplicáveis ao alojamento

O PRAL, na componente da concessão de obra pública define, para cada tipologia habitacional os seguintes limites de área:

	T0	T1	T2	T3	T4	T5	
MÍNIMO - Área Bruta do Fogo (min. RGEU)	35,0	52,0	72,0	91,0	105,0	122,0	
MÁXIMO - Área Bruta da Habitação a Custos Controlados	57,0	73,0	95,0	117,0	128,0	150,0	
MÍNIMO	Área Bruta Privativa	29,8	44,2	61,2	77,4	89,3	103,7
	Área Dependente	5,3	7,8	10,8	13,7	15,8	18,3
MÁXIMO	Área Bruta Privativa	48,5	62,1	80,8	99,5	108,8	127,5
	Área Dependente	8,6	11,0	14,3	17,6	19,2	22,5

* Área dependente considerada 15% da Área bruta do fogo

A aplicação das áreas mínimas ao cálculo do limite específico de renda do PAA, de acordo com o disposto no artigo 10º do DL 68/2019 e com a portaria nº 176/2019 de 6 de junho, resulta nos seguintes valores, por tipologia:

	T0	T1	T2	T3	T4	T5
A (cf. Número 2 do Anexo II da Portaria n.º 176/2019)	44,5	58,0	72,0	84,2	92,6	102,4
Valor de referência do preço de renda por alojamento (cf. Artigo 3.º e Anexo II da Portaria n.º 176/2019)	532 €	692 €	860 €	1 005 €	1 106 €	1 222 €
limite específico de preço de renda por alojamento (cf. Número 2 do Art. 10º do DL 68/2019)	425 €	554 €	688 €	804 €	885 €	978 €

Para este cálculo consideraram-se as seguintes características das habitações PRAL que minoram o valor específico do preço de renda de entre todas as habitações no âmbito do PRAL:



Câmara Municipal de Lisboa
Gabinete do Vice-Presidente João Paulo Saraiva



Parâmetros de determinação do valor de referência do alojamento, de acordo com as características mínimas de qualidade das habitações PRAL

Ce	1,04	Classe de certificação energética B ou superior
		Apartamento → 0
		Rés do Chão → 0
		Com elevador ou R/C → 0,02
Cq	1,06	Sem estacionamento → 0
		Habitação não equipada → 0
		Habitação não mobilada → 0
		Primeira utilização → 0,04
Varr	10,83	freguesia de Benfica (mínimo entre as localizações das Operações PRAL em fase de execução ou concurso)

A comparação do limite de renda das habitações PRAL, aplicados os critérios do PAA, com as rendas máximas das habitações no cumprimento do RMDH, mostra que, para todas as tipologias, a renda acessível por aplicação do RMDH é sempre inferior aos limites estabelecidos pelo PAA:

	Limite geral de preço de renda por tipologia ^a	Limite específico de preço de renda por alojamento ^b	Limite de preço de renda ^c	Limite renda acessível RMDH ^d
T0	600	425	425	400
T1	900	554	554	500
T2	1150	688	688	600
T3	1375	804	804	800
T4	1550	885	885	800

^a Limite geral de preço de renda, por tipologia e para o concelho de Lisboa, de acordo com o disposto no número 1 do Anexo I, da Portaria n.º 176/2019.

^b Limite específico de preço de renda, cf. número 2 do Art. 10º do DL 68/2019.

^c Resulta do menor valor entre o Limite geral de preço de renda e o Limite específico de preço de renda por alojamento, para cada tipologia.

b) Prazos mínimos de arrendamento previstos

De acordo com a cláusula 5ª das normas de arrendamento, anexas aos cadernos de encargos dos concursos de concessão das operações de renda acessível, o prazo dos contratos de arrendamento é de 5 anos, renovável automaticamente por períodos sucessivos de um ano.

c) Limite máximo de rendimentos dos agregados habitacionais para efeitos de elegibilidade

De acordo com a descrição nas características gerais do Programa Renda Acessível de Lisboa apresentadas, o limite máximo de rendimentos dos agregados habitacionais elegíveis às habitações do programa renda acessível é coerente com o estabelecido na Portaria nº 175/2019, de 06 de junho, e apresentado na tabela seguinte:



Câmara Municipal de Lisboa
Gabinete do Vice-Presidente João Paulo Saraiva

Valor máximo de rendimento anual para efeitos de elegibilidade dos agregados habitacionais

N.º de pessoas do agregado	Rendimento anual bruto máximo
1 pessoa	35 000 €
2 pessoas	45 000 €
+ de 2 pessoas	+ 5 000 € por pessoa

d) Limite máximo da taxa de esforço

De acordo com o disposto no artigo 15.º do DL 68/2019, O preço de renda mensal deve corresponder a uma taxa de esforço que se situe no intervalo entre 15 % e 35 % do RMM do agregado familiar. Por sua vez, o RMDH define a renda da habitação como o resultado da aplicação de uma taxa de referência de 30% ao rendimento mensal disponível dos agregados habitacionais.

De acordo com a alínea f do n.º 3 do artigo 4.º do RMDH, O valor base de cálculo do RMD é o valor do Rendimento global do Agregado Habitacional subtraído dos valores da coleta líquida constantes nas notas de liquidação e respetivas declarações de rendimentos, validadas pela Autoridade Tributária e Aduaneira, respeitantes ao ano fiscal anterior, dividido por doze meses.

Por sua vez, o RMM corresponde a 1/12 do Rendimento anual.

Atendendo às diferenças entre a base utilizada para determinação do valor da renda, simula-se, para a relação entre RMM e RMD, a taxa de esforço de referência aplicável às operações de renda acessível, de acordo com o disposto no RMDH:

$$\text{taxa de esforço}_{RMDH} = \frac{\text{renda}}{RMD}$$

Considerando:

$$\text{taxa de esforço}_{RMDH} = 30\%$$

$$RMD = \frac{RA - CL}{12}, \text{ em que CL corresponde à coleta líquida}$$

$$\%CL = \frac{CL}{RA}$$

$$\rightarrow 30\% = \frac{\text{renda}}{\frac{(1 - \%CL) \times RA}{12}}$$



Câmara Municipal de Lisboa
Gabinete do Vice-Presidente João Paulo Saraiva

$$\Leftrightarrow 30\% \times (1 - \%CL) = \frac{\text{renda}}{\frac{RA}{12}}$$

Sendo que:

$\frac{\text{renda}}{\frac{RA}{12}}$ corresponde à taxa de esforço determinada nos termos do disposto no artigo 15.º do DL 68/2019.

Por aplicação da formulação, a taxa de referência de 30% considerada no RMDH circunscreve-se nos limites de taxa de esforço estabelecidos pelo artigo 15.º do DL 68/2019 (15 a 35% do RMM), para todos os agregados cuja coleta líquida seja inferior a 50% do rendimento anual, o que corresponde, para os limites de rendimento considerados, à totalidade dos agregados elegíveis ao programa de renda acessível.

3. Conclusão

De acordo com a exposição no capítulo anterior demonstram-se todos os requisitos de compatibilidade entre o PAA e o PRAL exigidos no Decreto-lei n.º 68/2019, de 22 de maio. Desta forma, solicita-se ao IHRU a validação e respetiva verificação, nos termos do artigo 23.º do Decreto-lei n.º 68/2019, de 22 de maio.

