

Sandra Viriato
Advogada

Exmo. Senhor
Presidente dos Serviços Sociais da

Guarda Nacional Republicana.
Serviço Jurídico
Rua Jardim do Tabaco, n.º 13
1149-039 Lisboa

Lisboa, 14 de Novembro de 2017

Carta registada

Assunto: Comunicação sobre valor da renda – Moradia 169, R/C, Rua Guarda Nacional Republicana, n.º 16 - Ajuda

Beneficiário: Filipe da Graça Viriato - Processo: 080.60.06

Exmo. Senhor Presidente,

Acusamos a receção da vossa Carta com a referência supra identificada e no seu seguimento cumpre tecer os seguintes comentários:

Os Serviços Sociais da Guarda Nacional Republicana estão a aplicar o regime de renda apoiada às habitações que são da sua propriedade. Contudo, nesta aplicação não foi tido em conta que desde há mais de 40 anos a esta parte que os Serviços Sociais não realizam obras de grande ou pequena conservação na fração ocupada pelo Beneficiário, que por esse motivo se viu obrigado a aplicar os seus parcos rendimentos à realização de obras para que a casa reúna condições de habitabilidade, higiene e conforto.

E, quanto às obras, não podem os Serviços Sociais alegar, numa tentativa de excluir a sua própria falta, que os beneficiários não tinham autorização para a realização das obras, quando as mesmas, por serem urgentes, tinham de ser realizadas.

Mais, os Serviços Sociais foram por diversas vezes alertados/informados/interpelados pelos beneficiários para a realização de obras de conservação e nada fizeram, como se pode comprovar pelo testemunho de diversos beneficiários a residir na Rua da Guarda Nacional Republicana, na Ajuda. Os Serviços Sociais limitaram-se a alegar que não existia verba para a realização das obras, bem sabendo que a isso se encontravam obrigados.

Por outro lado, há que ter em conta que no regime de renda apoiada, a renda é calculada em função da composição e dos rendimentos do agregado familiar. Assim,

Estrada da Luz, n.º 90 - 2.º G
1600-160 Lisboa
*Telefone: 217220520 * Fax: 217220529*

*Sandra Viriato
Advogada*

há que ter em conta que no agregado familiar existe uma pessoa portadora de doença crónica (cancro) que leva a gastos com medicação, consultas e transportes, sendo que alguns desses valores não se encontram refletidos nas despesas pelo facto de não poderem ser deduzidos em sede de IRS.

Mais, dois dos elementos do agregado familiar têm mais de 72 anos de idade o que implica maiores gastos na saúde que influenciam no rendimento líquido, utilizado para cálculo da renda.

Nesse sentido, para que o beneficiário possa suportar os elevadíssimos valores da renda apresentados, não entrando numa situação de incumprimento, propõe-se que o faseamento da renda seja realizado em 10 (dez) anos.

Quanto ao prazo de duração do contrato, se este se destina a proteger a posição dos Arrendatários, não se percebe a duração de 2 (dois) anos, pois é um fator de insegurança para os Beneficiários que estarão sempre na dúvida se os Serviços Sociais se irão opor à renovação do contrato, obrigando ao despejo das frações. Mais, a própria lei que estabelece o regime do arrendamento apoiado para habitação, consagra um período de duração do contrato de 10 (dez) anos, renováveis por períodos de 2 (anos). Nesse sentido, propõe-se um prazo de duração inicial do contrato de 10 anos, renováveis por períodos de 2 anos, por respeito à Lei.

Para o efeito, deverão V. Exas. adaptar a Portaria n.º 167/2017.

Assim, tendo em conta que o regime do arrendamento apoiado visa uma maior justiça social, requer-se a V. Exas. se dignem a considerar as alterações ora propostas, alterando o contrato em consonância. Veja-se que não é admissível que famílias com fragilidade no plano económico e social vejam as suas condições de vida degradarem-se devido à atuação dos Serviços Sociais da Guarda Nacional Republicana. Mais a situação destas famílias exige uma atenção especial no plano social.

Por fim há que referir que os contratos de arrendamento anteriormente celebrados pelos Serviços Sociais da Guarda Nacional Republicana e os Beneficiários residentes Rua da Guarda Nacional Republicana, na Ajuda, em 2011, encontram-se em vigor, pois não foram atempadamente denunciados por nenhuma das Partes, nem foi manifestada a oposição à renovação, nem existe qualquer documento que revogue expressamente o contrato em vigor.

Com os melhores cumprimentos,

Sandra Viriato
Advogada

*Estrada da Luz, n.º 90 - 2.º G
1600-160 Lisboa
Telefone: 217220520 * Fax: 217220529*

Sandra Viriato

From: GT-SJ SSGNR <gt.sj@ssgnr.pt>
Sent: terça-feira, 12 de dezembro de 2017 14:05
To: sviriato-162751@adv.oa.pt
Cc: vicepres@ssgnr.pt; apedroso@ssgnr.pt; jgrenho@ssgnr.pt; ctomedomingos@ssgnr.pt; dmorais@ssgnr.pt; ofermandes@ssgnr.pt; gt.sj@ssgnr.pt; ssgnr@ssgnr.pt
Subject: Pronuncia - Exposição do Benef. n.º 1690154 - Filipe Graça Viriato - Arrendatário do imóvel sito na Rua da Guarda Nacional Republicana, n.º 16 - R/C Esq.º em Lisboa
Attachments: Exposicao-Filipe-Viriato.PDF

E-MAIL N.º 939 - GT/SJ - SSGNR 2017

Exm.ª Senhora Dr.ª Sandra Viriato,
M.I Advogada

Os Serviços Sociais da Guarda Nacional Republicana (SSGNR), NIPC 501433813, com sede na Rua Jardim do Tabaco n.º13, 1149-039 Lisboa, acusam a receção da missiva enviada por Ex.ª, a qual mereceu a nossa melhor atenção, e onde solicita em representação do Beneficiário n.º 1690154 – Filipe Graça Viriato, arrendatário do imóvel sito na Rua da Guarda Nacional Republicana, n.º 16 – R/C Esq.º em Lisboa, o esclarecimento de algumas questões relacionadas com a celebração de novo contrato de arrendamento, e a viabilidade de alienação do referido imóvel.

Em resposta ao solicitado, vêm estes serviços pronunciar-se, esclarecendo para tal o seguinte:

O Regime do Arrendamento Apoiado para Habitação (RAAH), previsto na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, alterada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto aos contratos de arrendamento dos imóveis para habitação propriedade dos SSGNR é o regime aplicável às habitações detidas, a qualquer título, pelas entidades da administração indireta do Estado, tal como decorre do n.º 1 do artigo 2.º do referido diploma legal, que determina ainda, nos termos do disposto no artigo 39.º n.º 2 alínea a), a sua aplicação aos contratos existentes à data da sua entrada em vigor ao abrigo de regimes de arrendamento social, nomeadamente de renda apoiada e de renda social, (como é o caso do contrato de arrendamento celebrado com o constituinte de V. Ex.ª).

Concomitantemente, o quadro legal de atribuições e competências dos Serviços Sociais da Guarda Nacional Republicana, consideradas no seu Estatuto (ESSGNR), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 262/99, de 8 de Julho, com as alterações do Decreto-Lei n.º 31/2010, de 9 de Abril, para o desenvolvimento da modalidade de proteção social, no âmbito do fomento e apoio à habitação previsto na alínea f) do n.º 1 do artigo 44.º e no artigo 56.º do referido Estatuto, consubstanciou a criação de regulamentação própria, instituída pela Portaria n.º 167/2017, de 22 de maio, que aprova o Regulamento Geral de Atribuição de Casas de Habitação Social dos SSGNR (RGACHS).

Quanto ao valor da renda aplicado ao contrato de arrendamento do Sr. Filipe Viriato, informamos que o mesmo foi determinado nos termos legalmente estipulados, pela aplicação da taxa de esforço prevista no artigo 21.º-A do RAAH, relativamente ao rendimento mensal corrigido do agregado familiar, nos termos do disposto no artigo 21.º, tendo como limite máximo, por aplicação do n.º 2 do artigo 22.º do mesmo diploma, o valor da renda aplicável aos contratos em regime de renda condicionada, não podendo exceder o duodécimo do produto resultante da aplicação da taxa das rendas condicionadas ao valor patrimonial tributário do fogo à data da celebração do contrato.

Na forma de cálculo da renda do imóvel ora referenciado foi ainda considerada, em respeito pelos preceitos legais aplicáveis, a existência na agregado familiar, de dois elementos com idade superior a 65 anos, de acordo com informação constante no processo de arrendamento.

Por sua vez, o faseamento aplicável ao valor da renda determinado no contrato está conforme com o regime transitório previsto no artigo 37.º n.º 2 do RAAH, sendo que, em respeito pelos Princípios da Igualdade e da Equidade entre beneficiários, estes Serviços Sociais não equacionam formas de faseamento distintas.

O respeito pelos preceitos definidos no RAAH, apesar de transversal a todas as situações contratuais de arrendamento social, não conflitua com a abordagem jurídica diferenciada que o legislador entendeu conceder à promoção do acesso às habitações sociais dos SSGNR, que tem como pressuposto, o seu carácter temporário, e que fez depender essa atribuição da efetiva prestação de serviço, afastando a possibilidade de os beneficiários residirem indefinidamente em habitações sociais, e para além da efetividade de funções.

As situações de arrendamento social que o RAAH pretende disciplinar são diferentes das situações de arrendamento social reguladas pela Portaria n.º 167/2017, de 22 de maio, que tem especificamente como universo, os beneficiários titulares dos SSGNR. Enquanto aquele se dirige a todos aqueles que não tenham capacidade financeira para arrendar um imóvel no mercado livre, o outro destina-se a melhorar as condições habitacionais dos beneficiários do SSGNR que, em regra enquadraram situações socioeconómicas de sustentabilidade.

Nestes termos, é desde logo responsabilidade dos SSGNR, garantir que o arrendamento social celebrado no âmbito da prossecução dos objetivos estatutariamente previstos, pelas suas características próprias, se rege pela abordagem jurídica diferenciada consagrada no RGACHS dos SSGNR.

Daí, não ser equacionável a alteração do prazo de duração inicial do contrato, consagrado no artigo 11.º n.º 2 do RGACHS.

Todos os procedimentos adotados no âmbito da uniformização contratual em curso se pautam pelo respeito das disposições legais aplicáveis aos contratos de arrendamento social com renda apoiada, por força da aplicação do já referido RAAH, e da Portaria n.º 167/2017, de 22 de maio.

Quanto à proposta de aquisição da habitação em apreço, cumpre informar, que o património imobiliário dos SSGNR foi adquirido, na sua maioria, ao estado ou às Autarquias Locais a preços simbólicos, com o objetivo de os disponibilizar posteriormente para alojamento dos seus beneficiários, sendo os contratos de compra e venda ou autos cessão respetivos, objeto de cláusulas de reversão, se aos imóveis for dada outra finalidade.

A alienação do património não constitui uma prioridade para os SSGNR, entre outros fundamentos, porque essa alienação concretizada apenas a alguns beneficiários, poderá configurar uma violação do Princípio da Igualdade entre beneficiários.

Face ao exposto, cumpre-nos informar, que não se afigura viável a pretensão do arrendatário, em adquirir o imóvel supra identificado.

Relembramos ainda que, nos termos e para os efeitos do artigo 34.º n.º 3 e 5 da lei supra identificada, o incumprimento da obrigação do arrendatário enviar o contrato devidamente assinado, no prazo fixado, constitui fundamento para resolução do contrato vigente ou para a cessação da utilização da habitação, tornando exigível a desocupação e a entrega da habitação, termos em que o constituinte de V. Ex.ª deverá proceder à outorga do contrato de arrendamento elaborado ao abrigo do Regime do Arrendamento Apoiado para Habitação, por forma a poder manter a situação contratual de arrendamento do imóvel que ora habita com os Serviços Sociais da Guarda Nacional Republicana.

Com os melhores cumprimentos

Lucília Ferreira
Consultora Jurídica