

Exmo. Senhor
Chefe de Gabinete do
Ministro das Infraestruturas e Habitação

Lisboa, 18 de abril de 2024

Assunto: Apoio Extraordinário ao Pagamento de Rendas | Celebração de novos contratos de arrendamento

A DECO tem vindo a ser confrontada com pedidos de esclarecimento de vários consumidores com dúvidas relativas à aplicação do DL n.º 20-B/2023, de 22 de Março, recentemente alterado pelo DL n.º 103-B/2023, de 9 de Novembro e que cria apoios extraordinários de apoio às famílias para pagamento da renda e da prestação de contratos de crédito.

1

De facto, têm sido vários os pedidos por parte de arrendatários que se prendem essencialmente com questões de aplicabilidade do diploma bem como com a ausência de respostas por parte de entidades legalmente obrigadas ao efeito.

Ora, no que ao primeiro aspeto diz respeito, são já muitos os consumidores que reclamam a perda do direito ao apoio em virtude da negociação dos respetivos contratos de arrendamento.

De facto, nestes casos as situações mais flagrantes dizem respeito a consumidores que eram inicialmente beneficiários do programa, mas que, por via da negociação do contrato com o respetivo senhorio, celebram novo contrato com uma nova renda, e

perdem direito ao apoio em virtude da não verificação do requisito previsto no art. 3.º do referido diploma, o qual consagra que este apoio se aplica às obrigações emergentes de contratos celebrados até 15 de Março de 2023.

Pese embora a data da celebração do contrato resulte de forma clara da lei, a DECO entende que ela desprotege o consumidor na medida em que lhe diminui a capacidade negocial e não lhe confere a tutela que seria exetável, em particular pelo facto de ser criada a convicção no arrendatário que irá ter apenas uma atualização de renda por via da celebração de um novo contrato e este não é alertado para as consequências decorrentes dessa alteração.

Ora, em termos práticos a situação exposta por estes consumidores, no entendimento da DECO, poderá colocar em causa as legítimas exetativas que foram criadas de tutela e apoio de consumidores em situação económica difícil e que, por via de uma atualização de renda “encapuçada”, – através da celebração de um novo contrato – acabam por ficar afastados da possibilidade de vir a beneficiar de uma prerrogativa e de um apoio que é efetivamente necessário, o que a DECO não compreende.

2

Também e no que diz respeito a este apoio continuam a chegar à DECO pedidos de informação por parte de consumidores que, apesar de já elegíveis para o respetivo apoio, não têm recebido as quantias a que têm direito pelo fato de não disporem de conta bancária, não lhes sendo, por isso, possível indicar o IBAN para esse efeito, o que também, no entendimento DECO, não será admissível.

De igual modo, as reclamações e os pedidos de ajuda que nos têm sido dirigidos pelos arrendatários têm vindo aumentar e, desta feita, associados ao que se encontra estabelecido no art. 34.º da Lei n.º 56/2023, de 06 de Outubro, em particular, ao facto de ser apenas permitido ao senhorio aplicar, na celebração de novos contratos, o coeficiente de 1,02 face à última renda pratica.

Ora, para além desta norma suscitar bastante dúvidas na sua aplicabilidade prática, uma vez que o n.º 2 exceciona da sua aplicação os contratos em que o valor da renda praticada tenha sido igual ou inferior ao que se encontra estabelecido na Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho, têm sido vários os arrendatários que recorrem à DECO referindo que os respetivos senhorios, propõem novas rendas com valores que excedem largamente o limite estabelecido no art. 34.º, n.º 1 do mencionado diploma.

Nestes casos, e pese embora os consumidores recorram às instâncias competentes para a fiscalização, em particular ao IHRU, continuam a inexistir respostas concretas para este tipo de situações, o que no entendimento da DECO são abusivas e deverão ser, devidamente, acauteladas.

A este respeito, importará referir que em virtude da aplicação do art. 45.º da Lei de Bases de Habitação foi criado o Gabinete de Fiscalização do Arrendamento Habitacional (GFAH) do IHRU através de Deliberação n.º 1241/2022, o qual entre outras competências, deverá promover ações de fiscalização, quando tenha conhecimento sobre a existência de indícios de situações irregulares ou ilícitas no arrendamento bem como assegurar a comunicação às entidades públicas competentes para agir sobre as situações referidas, quando haja indícios suficientes para suspeitar da prática de crime ou de ilícito contraordenacional.

Ora, as situações expostas, em concreto, as respeitantes às práticas abusivas relatadas pelos arrendatários respeitante ao comportamento dos senhorios no que diz respeito ao cumprimento do disposto no art. 34.º da Lei 56/2023, de 6 de Outubro, não sendo enquadrada no âmbito de um ilícito contraordenacional uma vez inexistente uma norma específica para esse efeito, sempre se poderá admitir que configurará uma situação ilícita no domínio do arrendamento, passível de ser fiscalizada pelo IHRU, mas cuja prática não acarretará, parece, qualquer consequência legal para o respetivo infrator, o

que no entendimento da DECO, deveria ser esclarecido, densificado e/ou regulado com vista a tornar eficazes e completas as normas criadas para tutela deste tipo de situações.

Em jeito de resumo, a DECO gostaria que, face ao quadro regulatório aprovado pela Lei 56/2023, de 6 de Outubro, o Senhor Ministro. diligenciasse no sentido de regular e/ou esclarecer os seguintes aspetos:

1. O alargamento do apoio extraordinário ao pagamento de renda a arrendatários que mantêm o contrato de arrendamento com o mesmo senhorio, mas que, por via da negociação de um novo valor de renda, celebram um novo contrato, mantendo-se, ainda assim, inalterados e/ou até agravadas os elementos que justificam a atribuição do apoio, em particular uma taxa de esforço no pagamento da renda superior a 35%.
2. O estabelecimento de um mecanismo que permita aos arrendatários que não dispõem de conta bancária vir a receber o apoio através de uma solução alternativa e simples.
3. O desenvolvimento de uma norma que habilite os novos arrendatários a solicitar informação sobre o valor de renda anteriormente praticado, de forma a confirmar que a renda proposta pelo senhorio não viola o disposto no art. 34.º, n.º 1 da Lei 56/2023, de 6 de Outubro.
4. O esclarecimento de como poderão ser fiscalizadas, de forma eficaz, as situações em que os senhorios utilizam práticas abusivas e/ou irregulares na relação estabelecida com os respetivos arrendatários e em particular quando praticam valores de rendas que excedem o disposto no art. 34.º da Lei 56/2023, de 6 de Outubro. No que a este último aspeto diz respeito, a DECO entende que deveria vir a ser estabelecida uma consequência legal para o incumprimento, através da possibilidade de o IHRU fixar administrativamente a renda. Em caso de recusa por parte do senhorio seria acionado o mecanismo de pagamento por depósito, nos termos do art. 1042.º, n.º 2 do Código Civil.



Neste sentido e face ao exposto, solicitamos a atenção do Senhor Ministro das Infraestruturas e Habitação no sentido da adoção de medidas necessárias que garantam a proteção dos direitos e legítimos interesses dos consumidores, permitindo-os vir efetivamente a beneficiar de um quadro regulatório criado para esse efeito e com vista a mitigar o impacto do aumento das rendas, na vida das famílias portuguesas.

Manifestando inteira disponibilidade para o que for entendido conveniente, subscrevo-me com os meus melhores cumprimentos,

A Diretora Geral

A handwritten signature in blue ink, reading 'Ana Cristina Tapadinhas', is written over a light blue grid background.

(Ana Cristina Tapadinhas)