

Nº 3 - Julho 2024

Hb

Habitação

22 MEDIDAS PARA OS CONSUMIDORES

Contacte a
nossa equipa:

malmeida@deco.pt

Mariana Almeida

DECO

Associação Portuguesa para a
Defesa do Consumidor

UMA NOVA ESTRATÉGIA PARA A HABITAÇÃO

Um novo caminho para os consumidores?

DECO
SEMPRE CONSIGO

Voz dos Consumidores

A DECO tem vindo a receber cada vez mais pedidos de apoio e de esclarecimento por parte de consumidores que se confrontam com dúvidas e dificuldades relacionadas com o **aumento do custo de vida**, em especial os relacionados com o setor da habitação.

No que à aquisição de habitação própria e permanente diz respeito, o resultado está à vista: o atual preço de mercado da habitação, a atual situação de inflação, **o aumento irremediável das taxas de juro torna insuportável o pagamento das prestações ao banco** por parte das famílias portuguesas, com a agravante de terem saído de um contexto pandémico que muito dificultou a possibilidade de manutenção de cumprimento dos contratos de crédito habitação e que tendencialmente será suscetível de agravamento a curto médio prazo.

Por seu turno, a situação no arrendamento está a agravar-se. O apoio da DECO aqui é solicitado, na sua maioria, por arrendatários que foram destinatários de comunicação para aumentos de renda **à revelia do disposto nas normas legais vigentes, tendo sido sujeitos a processos de pressão para alteração contratual com vista à celebração de contratos sucessivos** que não passam de verdadeiras renovações contratuais conduzindo à perda dos apoios que tinham sido criados para as situações de maior vulnerabilidade económica e a um desequilíbrio negocial injustificado. Por outro lado, os novos agentes deste mercado surgem com propostas e práticas que, no enquadramento da tutela do consumidor, são consideradas como desleais e no âmbito do arrendamento **se enquadram num verdadeiro assédio no arrendamento para efeitos do previsto no NRAU**. Sendo que a verificar-se são raros os arrendatários que utilizam os mecanismos legais existentes para resolver este tipo de conflitos, receando represálias ou perda da sua habitação. Tudo este contexto se torna agravado quando acompanhado de um aumento de renda a níveis que ultrapassam em larga escala os rendimentos das famílias portuguesas.

Do mesmo modo, continuam a aumentar. as reclamações relativas **à falta de oferta habitacional, principalmente por parte de consumidores mais vulneráveis** (idosos, jovens, migrantes), **às listas de espera intermináveis para obtenção de uma habitação social**, à ineficiência (e desconhecimento) dos programas habitacionais

que ao longo do tempo têm vindo a ser lançados, bem como a ausência de respostas por parte das entidades legalmente obrigadas a acautelar e regular o mercado habitacional, em particular por parte do IHRU e, e mais recentemente, da Autoridade Tributária.

Sem prescindir, os problemas relacionados com **o desempenho energético dos edifícios, as dificuldades na realização de obras** face à manutenção de contratos de arrendamento que se pretendem estáveis, bem como a pressão associada ao cumprimento das metas europeias no que diz respeito à redução das emissões de CO2 do edificado a curto prazo, agudizam toda esta situação sem parecer haver uma luz ao fundo do túnel.

A este respeito, realça-se, por exemplo, que a Estratégia de Longo Prazo para a Renovação dos Edifícios (ELPRE), que procura garantir um parque de edifícios descarbonizado e de elevada eficiência energética deverá estar intimamente ligada e coordenada com a Estratégia Nacional de Longo Prazo de Combate à Pobreza Energética bem como com as medidas apresentadas pelo novo Governo em particular: Construir Portugal: Nova Estratégia para a Habitação.

A DECO defende **uma regulação que promova e dignifique o arrendamento**, não esquecendo a proteção daqueles que se encontram em situação de maior vulnerabilidade, tanto do lado dos inquilinos como igualmente do lado dos senhorios, principalmente aqueles que atuam de forma individual e não profissional.

Assim e **sem prejuízo das propostas em concreto** que, em seguida, serão apresentadas, e em linhas gerais a DECO defende:

- A excecionalidade das medidas de ingerência na segurança e certeza do mercado de arrendamento (designadamente os travões na atualização de rendas), limitando-se a garantir a acessibilidade dos consumidores à habitação;
- A descentralização das medidas no setor da Habitação, tendo sempre em conta as realidades locais, as necessidades dos arrendatários e senhorios e a promoção de uma melhor qualidade de vida em todo o território nacional;
- A necessidade de se valorizar todo o património a nível nacional, criando-se estímulos e condições para que os consumidores possam residir dentro e fora das áreas metropolitanas;

- O reforço da qualidade habitacional dos cidadãos de forma harmoniosa, sustentável, acessível e com menor volatilidade de preços e rendas;
- A atribuição de mecanismos, às autarquias locais que lhes permitam adotar medidas de apoio aos cidadãos,, conjugando-se com um regime mais flexível de arrendamento que estimule a oferta e a torne adequada à procura

AS NOSSAS PROPOSTAS

1. ALTERAÇÃO AO PARADIGMA LEGAL DE ARRENDAMENTO

Tal como já tem sido há muitos anos preconizado pela nossa organização, o arrendamento apresenta-se muitas vezes como uma atividade comercial, desenvolvida de forma profissional e reiterada, que se desenvolve entre um profissional e um não profissional e que se enquadra, sem qualquer dúvida, numa relação jurídica de consumo.

A criação de um regime jurídico que permita integrar arrendatário numa verdadeira relação de consumo perante senhorios que assumem este papel, através do **desenvolvimento de uma verdadeira atividade económica e profissional com vista ao lucro promoveria não só um quadro legal mais adequado à realidade como uma melhor fiscalização do mercado e até um regime de proteção dos arrendatários mais forte, sem esquecer a adoção de medidas fiscais que potencialmente poderiam promover um menor custo na fixação de rendas**. Aliás, de forma simplificada poderemos comparar com o regime de alojamento local que inicialmente escapava à regulação de mercado e que desde 2014 até ao momento foi sendo alvo de alguma atenção e maior equilíbrio regulamentar, enquadrado numa lógica de prestação de serviços, e que tendencialmente tem vindo a ser uma realidade cada vez mais próxima do arrendamento atual, o qual, invariavelmente integra não só a possibilidade de uso e fruição dos imóveis mas simultaneamente de outros serviços associados, como seja limpeza, serviços públicos essenciais ou serviços de lazer.

Permitir que em alguns casos específicos esta integração fosse enquadrada na lei, promoveria a possibilidade de aplicação ao caso em concreto de diplomas que tutelam o consumidor, em particular os respeitante à venda de bens com garantia (que também se aplica à locação), às práticas comerciais desleais e até, eventualmente, à contratação à distância, o que, face à atual realidade parece-nos que é o que fará mais sentido.

2. CORRESPONSABILIZAÇÃO DAS PLATAFORMAS EM LINHA NOS MESMOS MOLDES QUE OS ANUNCIANTES

Continuam a ser várias as reclamações recebidas referentes à falta e ausência de responsabilização bem como de resposta por parte das plataformas em linha que promovem o encontro entre arrendatários e senhorios. Cláusulas abusivas, processos de **contratação complexos e informação pouco transparente** são alguns dos desafios que os consumidores enfrentam quando decidem abrir a porta a este tipo de contratação em linha para arrendar uma casa. Estes processos de negociação e contratação, muitos deles realizados integralmente à distância - sem a presença física das contraentes – escapa à legislação vigente e temos dúvidas que faça parte das atribuições de fiscalização por parte do IHRU uma vez que estas plataformas não são parte do contrato de arrendamento eventualmente celebrado.

Assim, a DECO entende que esta realidade terá que ser alterada e que se venha a equacionar um **desenho legal específico para este tipo de serviço online por referência à habitação**, defendendo, por este motivo, uma regulamentação específica orientada para estes destinatários bem como a corresponsabilização das plataformas em linha nos mesmos moldes que os anunciantes, com vista a promover uma maior confiança no mercado.

3. CRIAÇÃO DE COMISSÕES ARBITRAIS LOCAIS

Portugal não é exceção no problema relativo ao acesso à habitação. Grande parte dos países europeus – e também fora da Europa – confrontam-se com similares problemas relacionados com este setor, tendo vindo, paulatinamente, a adotar soluções disruptivas. Espanha, Escócia, França e Alemanha são exemplos de alguns países que têm vindo a **criar mecanismos arbitrais locais** com competência, não só para dirimir conflitos entre arrendatários e senhorios, mas também para fixar valores de renda em determinadas zonas onde a pressão urbana é muito elevada.

A DECO considera que esta também poderia apresentar-se como uma boa medida a ser implementada em Portugal, mediante a atribuição aos Municípios de mais competências a este nível.

Estas comissões arbitrais seriam constituídas por um representante de uma associação de consumidores ou inquilinos, um representante de uma associação de proprietários e um elemento do Município, tendo como **missão, fixar, para casos concretos, os valores das rendas, dirimir eventuais conflitos existentes entre senhorios e arrendatários, ativar eventuais compensações dos senhorios, junto do Município e conceder incentivos orientados para o alargamento da oferta habitacional.**

Numa situação de decisão arbitral que passasse pela limitação do valor da renda ou da sua atualização, o senhorio poderia vir a **beneficiar de medidas de apoio à reabilitação do seu imóvel ou isenção do IMI durante o período em que se mantivesse a referida limitação.**

4.COMISSÕES LOCAIS DE HABITAÇÃO

No entendimento da DECO o foco na habitação numa perspetiva local e integrada é, sem dúvida, fundamental a promover soluções mais adequadas e de acordo com as características específicas de cada concelho e região. Ora, os municípios que já detêm estruturas similares às aqui sugeridas – através dos Observatórios Locais de Habitação - estão focados no levantamento de dados e na sinalização de situações relativas a carências habitacionais, quando relacionadas com o acesso à habitação pública. O que a nossa Associação pretende vai um pouco mais além disso e seria a possibilidade de as estruturas municipais virem a estar dotadas de ferramentas que possam dar resposta a questões relacionadas com a habitação na sua generalidade, como pontos de contacto iniciais e que poderão redirecionar para os profissionais específicos de acordo com a matéria a ser trabalhada.

Para esse efeito, será necessário criar órgãos ou estruturas com incidência local para identificar as necessidades específicas, de forma a incentivar a adoção de soluções locais à medida, sendo aliás um instrumento de extrema importância para a consagração de um modelo de *built-to-rent*, almejado no programa apresentado pelo Governo.

Para além disso é importante garantir que os serviços de atendimento do IHRU funcionam de forma descentralizada ou seja que a informação ao consumidor sobre os programas de **apoio e eventuais dúvidas relacionadas com o setor do**

arrendamento podem ser questionadas junto das autoridades locais os quais terão um ponto de contacto específico com o IHRU de forma a permitir que todos os cidadãos possam aceder, de forma igual, à informação que por este organismo é prestada, evitando, deste modo, as infundáveis reclamações relativas à ausência de resposta e falta de acompanhamento por parte desta específica entidade.

5. CLARIFICAÇÃO DO PAPEL DE FISCALIZAÇÃO DO IHRU

Tal como referido no programa anunciado pelo Governo, será de extrema importância dar um novo foco e atenção ao trabalho e à forma de atuação por parte do IHRU, o qual parece ainda carecer de alguma intervenção no que diz respeito ao reforço de equipa e dos recursos humanos necessários a dar resposta de acordo com as suas específicas competências.

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, ficam ainda numa zona cinzenta quais as áreas específicas em que o IHRU poderá intervir e o que configurará para todos os efeitos um ilícito contraordenacional quando em causa está o arrendamento habitacional. Se mantivermos a aceção tradicional de arrendamento que até ao momento tem sido entendida, de facto, muitas das práticas que hoje são utilizadas poderão ficar fora desta competência, o que, aos dias de hoje não se compreende. Pelo que **seria importante não só resultar claro quais as competências concretas do IHRU a este nível, acompanhada de uma evolução regulatória específica relativa às relações jurídicas estabelecidas entre as partes respeitantes às práticas abusivas** relatadas pelos arrendatários respeitantes ao comportamento dos senhorios – mas também dos arrendatários - sob pena de estarmos perante práticas abusivas que na prática não acarretam qualquer consequência legal para o respetivo infrator.

Para além disso, importa que venha a ser desenvolvido um instrumento legal que afira a **qualidade de serviço deste Instituto tendo em consideração várias métricas**

associadas à resposta aos consumidores. A consagração de tempos médios de resposta bem como dos esclarecimentos necessários a serem veiculados junto dos consumidores no que diz respeito a apoios por parte de entidades fiscalizadoras é essencial para promover a confiança dos cidadãos nestes órgãos e alavancar, igualmente, uma informação mais integrada, rigorosa e adequada às necessidades.

6. REFORÇO NA ATUAÇÃO E FISCALIZAÇÃO DO IMPIC

Tal como já diversas vezes referido, a DECO entende que o setor da habitação tem, necessariamente, que ser um setor mais fiscalizado e acompanhado por entidades independentes e que promovam não só a informação, mas também a garantia de que o mercado funciona de forma regular.

Ora, de acordo com os dados publicados pelo próprio IMPIC, este Instituto recebeu mais de 4 mil queixas, sendo que os principais problemas estão relacionados com os condomínios, seguidos pela mediação imobiliária e construção. Apesar desta nova competência do IMPIC – no sentido de poder fiscalizar as atividades e as relações estabelecidas no âmbito das empresas de condomínio – parece resultar uma vez mais a ausência de legitimidade para avançar com a aplicação de coimas ou sanções que efetivamente permitam não só reforçar a confiança deste setor como apaziguar as relações de vizinhança. Tal como ocorre noutras entidades fiscalizadoras, seria importante assegurar que o IMPIC teria instrumentos necessários para oferecer serviços de mediação destas matérias, bem como de aplicar sanções em caso de verificação de práticas abusivas, ilícitas e irregulares.

Como já é habitual, a DECO tem alertado para a necessidade de haver uma maior articulação das políticas da habitação com o da energia na medida em que será necessário apostar num investimento integrado destes dois setores com vista ao cumprimento das metas que nos serão aplicáveis não só pelo PNEC mas igualmente pela Diretiva do Desempenho Energético dos Edifícios.

Ora, para as mudanças ocorrerem é necessários que os edifícios, principalmente, os multifamiliares venham a ser alterados e preparados para estas mudanças, sendo que no nosso entendimento só uma entidade independente, imparcial e com estatuto fiscalizador poderá estar apta a promover esta mudança junto dos condomínios. Neste sentido, será importante reforçar o posicionamento, o papel e os poderes do IMPIC e garantir um maior controlo, principalmente na atividade relacionada com as empresas de condomínio e nas relações estabelecidas entre condóminos.

7.. PERSPETIVAS E CONCRETIZAÇÕES DO IFFRU 2030

A Resolução do Conselho de Ministros n.º 180/2023 veio aprovar o quadro de funcionamento deste instrumento financeiro, através do qual estabelece que este instrumento financeiro deverá obedecer aos seguintes princípios orientadores:

- Maior clareza na definição dos objetivos dos apoios a conceder, com enfoque na promoção da oferta de habitação a custos acessíveis, a promoção da eficiência energética dos edifícios de habitação, com prioridade para o combate à pobreza energética das habitações, e à revitalização dos centros urbanos, tornando-os mais inclusivos, mais acessíveis, mais inteligentes e mais amigos do ambiente e mais resilientes às alterações climáticas;
- Maior flexibilidade na atribuição dos apoios, permitindo a utilização das dotações em conformidade com as prioridades políticas definidas em termos nacionais e regionais;
- Maior abrangência da tipologia de beneficiários finais, entidades públicas e privadas incluindo municípios, particulares, empresas, cooperativas e entidades do terceiro setor;
- Maior foco e adequação às especificidades territoriais, abrangendo operações urbanísticas e de investimentos, nomeadamente, habitação a custos acessíveis, e equipamentos de utilização coletiva, culturais e sociais;
- Maior abrangência das fontes de financiamento, nomeadamente de fundos dos programas regionais do Portugal 2030, do Banco Europeu de Investimento, do Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa, do Banco Português de Fomento e Obrigações do Tesouro, entre outras.

A DECO sabe a importância deste instrumento uma vez que ele surge como um complemento ao PRR, podendo vir a servir de alavanca necessária a mudar a aposta e o investimento no setor da habitação. No entanto, pouco ou nada sabemos sobre ele e quais as metas estabelecidas os resultados obtidos até ao momento, pelo que seria importante que tal como ocorre já com o IFFRU 2020, o mesmo exercício fosse agora apresentado e de uma forma até mais integrada e acessível no que diz respeito ao IFFRU 2030.

8. PROMOÇÃO E INVESTIMENTO NA LITERACIA PARA A HABITAÇÃO

No entendimento da DECO é muito importante que seja **criado um plano de comunicação dirigido aos consumidores**, com recursos a estratégias de comunicação adequadas ao público alvo. Sabemos que muitos dos apoios que existem escapam ao conhecimento do respetivo público-alvo por puro desconhecimento e falta de contexto, pelo que será fundamental evidenciar a existência dos referidos apoios e simultaneamente, distingui-los e acautelar que eles se interligam e não vedam o acesso por quem já beneficia de um apoio a nível local, desde que naturalmente o modelo de criação do apoio assim o exija.

Para este efeito, o desenvolvimento desta ação terá que ter por base uma **proximidade com os órgãos de poder local, no sentido de evidenciar as oportunidades de apoio e incentivo junto dos respetivos cidadãos**. Já algumas cidades em Portugal que têm vindo a apostar nesta forma de comunicação, seria importante ser reforçado de forma harmonizada em todos os concelhos tanto do continente como das ilhas.

Por outro lado, é importante haver um efetivo **investimento numa plataforma digital para a habitação**. Pese embora a DECO tenha conhecimento de esta ser uma medida que veio a ser anunciada como inserida no âmbito do programa apresentado pelo Governo, seria importante reforçar a forma como a informação é apresentada ao consumidor e que ela coincida, uma vez mais, com as verdadeiras necessidades apresentadas.

A este respeito a DECO tem vindo a alertar para a existência de uma plataforma que utilize uma linguagem acessível e *friendly* e que **consiga integrar não só os programas de apoio com incidência nacional, mas também aqueles que são oferecidos a nível local**. A existência de uma plataforma desta natureza permitiria agregar toda a informação necessária e promover uma verdadeira adequação da informação ao consumidor, permitindo ainda uma interação entre os programas existentes a nível nacional com aqueles que são criados e aplicados pelas autarquias. Do mesmo modo é importante garantir que esta ferramenta terá mecanismos de acessibilidade e que promove o acesso fácil mesmo para aqueles destinatários que se confrontam com maiores dificuldades e maiores níveis de iliteracia digital.

9. INCENTIVOS PARA A COMPRA E CONSTRUÇÃO NO ARRENDAMENTO ACESSÍVEL (BTR)

De facto, tal como referido esta parece ser uma das medidas anunciadas no referido programa do Governo e que coincide com a proposta da DECO anteriormente apresentada: a criação de oferta habitacional assente num modelo *built-to-rent* ou seja construir para arrendar mas a preços acessíveis. Assim, a DECO louva o Governo no sentido de vir a introduzir esta proposta no seu programa mas alerta para a necessidade desta oferta vir a ser compatível com os rendimentos das famílias portuguesas, cumprir com as metas de descarbonização impostas pelo FitFor55 e ainda incentivar os eventuais investidores ou proprietários a aderir. Para este efeito, seria importante ser criada uma definição clara do que se entenderá por build-to-rent e mais do que isso envolver as autoridades locais no sentido de virem a ser criados planos específicos para o desenvolvimento deste modelo.

10. REDUÇÃO DO IVA NA CONSTRUÇÃO

Esta foi outra proposta da DECO e que agora parece vir a encontrar eco nas medidas apresentadas pelo novo Governo. Tal como já referido publicamente a DECO considera de extrema relevância esta medida uma vez que ela poderá potenciar uma oferta habitacional com custos mais reduzidos. Contudo, a nossa Associação entende igualmente que ela não poderá valer por si própria ou seja terá de ser acompanhada de programas e incentivos não só dirigidos às empresas construtoras, mas também aos compradores/arrendatários que assegurem que a redução deste imposto terá como consequência direta a redução dos preços com a habitação, sendo para esse efeito necessário reforçar a fiscalização do setor.

11. CRIAÇÃO BENEFÍCIOS FISCAIS EM SEDE DE IRS NO CRÉDITO HABITAÇÃO

Atualmente a lei prevê que à coleta do IRS devido pelos sujeitos passivos é dedutível um montante correspondente a 15 % do valor suportado por qualquer membro do agregado familiar no que diz respeito juros de dívidas, por contratos celebrados até 31 de dezembro de 2011, contraídas com a aquisição, construção ou beneficiação de imóveis para habitação própria e permanente ou arrendamento devidamente comprovado para habitação permanente do arrendatário, até ao limite de (euro) 296.

Esta situação afasta não só todos os titulares de contrato de crédito habitação celebrados após 2011 e mesmo aqueles que tenham optado por transferir o crédito para outra entidade bancária, uma vez que são celebrados novos contratos de crédito.

Ora, no entendimento da presente associação, esta realidade deverá ser alterada, não só face ao aumento de custo de vida, tao significativo que as famílias portuguesas tiveram que suportar, mas igualmente porque, nos últimos anos e com vista a melhorar as condições do crédito habitação, foram motivadas as transferir os seus contratos para outras entidades de forma a beneficiar de uma redução do aumento brutal da Euribor.

Neste sentido a consagração legal vigente de dedução das despesas com juros no crédito habitação apresenta-se totalmente desenquadrada da atual realidade e das efetivas necessidades das famílias portuguesas, pelo que seria importante reformular esta consagração e permitir, sem qualquer limitação temporal, a dedução dos juros do crédito habitação.

12. ISENÇÃO DE TRIBUTAÇÃO DE MAIS-VALIAS NA AMORTIZAÇÃO DE CRÉDITO

Embora não resulte de nenhum lugar a intenção do Governo de revogar esta medida, é importante que ela não seja esquecida e que seja mentida. De facto, a possibilidade de amortização num crédito habitação em virtude de uma venda de uma segunda habitação poderá vir não só a desonerar de um custo desequilibrados os vendedores, como a apoiar financeiramente os próprios jovens e incentivá-los a manter as suas habitações, uma vez que esta medida se dirige não só ao proprietário como também aos respetivos descendentes.

Esta parece ser uma das medidas do Pacote Mais Habitação que a funcionar bem, poderá conduzir não só a um aumento da oferta habitacional, mas igualmente a apoiar os jovens que foram fustigados pelo aumento do preço dos contratos de crédito em virtude do valor em alta em que tem vindo a apresentar-se nas taxas Euribor.

13. ISENÇÃO DO PAGAMENTO DAS COMISSÕES POR AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA DO CONTRATO DE CRÉDITO À HABITAÇÃO

De acordo com o regime atualmente em vigor não é devida, nos contratos de crédito de crédito habitação para aquisição de habitação ou realização de obras a comissão de reembolso antecipado prevista na alínea a) do n.º 5 do artigo 23.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, na sua redação atual.

Esta isenção surgiu em 2022 tendo sido prorrogada até ao final do ano de 2024. A DECO entende que esta é uma medida que muito tem contribuído para o alívio financeiro de muitos consumidores que a utilizam não só para reduzir o valor em dívida, mas igualmente para efeitos de transferência do crédito para outra instituição, procurando soluções e condições mais vantajosas e incitando ao desenvolvimento de uma economia mais concorrencial e saudável. Por esse motivo, a nossa Associação entende que ela deverá manter-se, devendo, por esse motivo, ser uma vez mais prorrogada.

Para além disso, parece-nos que atendendo à evolução do mercado e ao movimento dos consumidores na procura de alternativas à taxa Euribor, similar regra deveria ser aplicável, ainda que de forma transitória, na aplicação de taxa fixa, para aqueles que recorreram a esta solução com vista a conseguir cumprir com as suas obrigações creditícias, face ao aumento exponencial da taxa Euribor. De facto, a oferta desta condição contratual ainda não se mostra verdadeiramente competitiva nem assegura uma efetiva redução no pagamento dos contratos de crédito habitação, pelo que a aplicação da mesma regra nestas situações garantia a equidade e promoveria uma aceleração da concorrência neste setor.

14. MANUTENÇÃO DA CONSAGRAÇÃO LEGAL RESPEITANTE À LIMITAÇÃO DE RENDAS DE NOVOS CONTRATOS, AINDA QUE POR UM PERÍODO TRANSITÓRIO.

O art. 34.º da Lei 56/2023, de 6 de Outubro veio consagrar que a renda inicial dos novos contratos de arrendamento para fins habitacionais que incidam sobre imóveis relativamente aos quais tenham vigorado contratos de arrendamento celebrados nos cinco anos anteriores à entrada em vigor da presente lei não pode exceder o valor da

última renda praticada sobre o mesmo imóvel em contrato anterior, aplicado o coeficiente de 1,02.

Ora, a DECO entende que enquanto as soluções que promovem uma oferta habitacional mais adequada aos rendimentos das famílias portuguesas não se encontrarem definitivamente sustentadas, esta medida deveria manter-se, até porque segundo os vários pedidos de informação que nos chegam desde a sua aprovação, ela não tem sido cumprida nem sequer haverá qualquer cominação legal para a respetiva violação, sendo ainda incerta a legitimidade do IHRU para a respetiva fiscalização.

Nesta medida e ainda que a DECO não defenda uma limitação das rendas *tout court*, entende que este poderá ser um caminho necessário e transitório a alcançar um cenário mais estável e promissor, criando condições para que as famílias portuguesas cumpram atempadamente com as suas obrigações contratuais relativos a um direito tao fundamental como é o direito à habitação e, simultaneamente, consigam vir a ser agentes ativos no crescimento económico do país, aptos e fazer o mercado funcionar, o que neste momento parece não ocorrer uma vez que a maior parte dos seus rendimentos será dirigido ao pagamento dos custos referentes às suas habitações.

Ainda assim, importaria esclarecer o alcance e o conteúdo da norma uma vez que parece também dela resultar algumas dúvidas de aplicação prática, sendo que existe a interpretação de que ela só se aplicará a “contratos sucessivos” - que não encontram lugar na atual consagração legal – e que não estão dela excluídos os contratos que tenham praticado uma renda igual ao inferior às tabelas previstas para o programa de arrendamento acessível, como parece decorrer do n.º 2 e 3 desta norma.

Por outro lado, e uma vez mais, a manter-se a medida seria de primordial importância assegurar que ela será devidamente fiscalizada e que a respetiva violação conduzirá a uma cominação legal específica, o que de momento, parece não ocorrer.

15.MECANISMOS QUE PERMITAM O EQUILÍBRIO FINANCEIRO E SIRVAM OS INTERESSES DOS SENHORIOS E ARRENDATÁRIOS.

Pese embora a referência à proposta anterior, a DECO não poderá deixar de referir que, findo o período transitório atrás mencionado, a nossa Associação entende que a fixação de um valor máximo de renda é passível de conduzir os senhorios a retirar os

seus imóveis do mercado ou, em alternativa, a colocá-los num mercado paralelo, potenciador de irregularidades e de uma insegurança que se pretende evitar.

Por esse motivo, a DECO defende de incentivos fiscais em função do valor de renda praticada ao invés de ser em função da duração do contrato. Para esse efeito, poderia ser estudado um cenário económico que promovesse uma redução da taxa autónoma gradual em função dos preços praticados mediante um intervalo escalonado para o efeito.

Para além disso, seria importante equacionar a possibilidade de exigência de seguros de renda associados ao incumprimento dos contratos no que diz respeito ao pagamento de renda, garantindo-se que a subscrição destes produtos não terá um reflexo específico no valor de renda a ser praticada, mediante a possibilidade de dedução deste custo, como despesa, em sede de IRS ou IRC, por parte dos senhorios.

Do mesmo modo, e pese embora, exista já uma limitação no valor a ser exigível a título de caução, seria importante assegurar que o valor exigido ao arrendatário no início do contrato, não excedesse largamente a respetiva taxa de esforço, pelo que nessa medida deveria ser equacionada a possibilidade de ser apenas permitida a cobrança de um valor de renda a título de caução, cumulado com a possibilidade de exigência de pagamento de rendas antecipado, por período não superior a dois meses. Parece-nos que uma solução desta natureza seria mais equilibrada e cumpriria os interesses das duas partes em causa.

A este respeito, importa referir que a DECO recebe vários pedidos de esclarecimentos sobre esta matéria, em particular os referentes ao facto de muitos contratos excederem largamente os valores estabelecidos na lei, sem que para isso haja qualquer cominação ou fiscalização.

16. PROIBIÇÃO OU LIMITAÇÃO DE CONTRATOS SUCESSIVOS NO ARRENDAMENTO

Tal como anteriormente referido, a DECO tem vindo a assistir cada vez mais à existência de contratos sucessivos, celebrado entre os mesmos senhorios e arrendatários com vista a alteração de condições contratuais específicas que fragilizam e reduzem a capacidade negocial dos arrendatários.

Esta situação para além de enfraquecer uma das partes contratuais, igualmente conduz, como vimos, à perda de direitos, em particular ao apoio extraordinário ao

pagamento das rendas – situação que parece vir a ser ultrapassada de acordo com o que fora anunciado por este Governo -.

Ainda assim, a DECO considera que a celebração de contratos sucessivos deveria ser proibida ou pelo menos limitada com vista à criação de uma maior estabilidade contratual e eliminando, cada vez mais, formas sinuosas de contorno dos efeitos das normas legais vigentes. As alterações contratuais são claramente legítimas, mas sempre por referência ao contrato inicialmente celebrado, sob pena de a não existir qualquer limitação virem a proliferar contratos de duração muito limitada no tempo, sem renovação contratual, criando situações habitacionais precárias e pouco estáveis.

17. ESCLARECIMENTO DAS NORMAS LEGAIS VIGENTES COM VISTA AO EQUILÍBRIO NEGOCIAL

A Lei 13/2019, aprovada em 12 de fevereiro veio implementar medidas destinadas a corrigir situações de desequilíbrio entre arrendatários e senhorios, a reforçar a segurança e a estabilidade do arrendamento urbano e a proteger arrendatários em situação de especial fragilidade. Neste âmbito foram introduzidas várias alterações ao Código Civil, em especial as respeitantes à renovação dos contratos de arrendamento.

De acordo com a norma atualmente vigente, prevista no art. 1096.º, n.º 1 do Código Civil (alterada por aquele diploma) salvo estipulação em contrário, o contrato celebrado com prazo certo renova-se automaticamente no seu termo e por períodos sucessivos de igual duração ou de três anos se esta for inferior. Ora, esta norma tem suscitado inúmeras dúvidas e incertezas para as partes contratuais, sendo que tanto a doutrina como igualmente a jurisprudência se dividem quanto à sua interpretação. Na verdade, ao longo dos tempos esta norma sempre foi interpretada no sentido de as partes poderem estipular o prazo livremente e caso não o fizessem aplicar-se-ia supletivamente o regime previsto na lei. No entanto, parece que a interpretação atual que agora é realizada não é pacífica, conduzindo a alguns conflitos na sua aplicação.

No entendimento da DECO, sendo esta uma norma supletiva, ela deveria manter a sua natureza original e assegurar que seria concedida liberdade às partes de estipular o prazo que considerassem, tendo em consideração a sua situação em específico, mais favorável, nunca a inferior a um ano. Interpretar que o prazo de três anos será sempre imperativo ainda que as partes estipulem outro distinto parece-nos que desequilibra a relação e não promove uma adesão ao setor por parte dos senhorios. Ainda assim e mais do que saber o que está por detrás do entendimento do legislador, seria

importante o esclarecimento da mesma com vista a evitar incerteza e inseguranças jurídicas a este nível.

18. PROTEÇÃO E EQUIDADE DE REGIMES DE ARRENDATÁRIOS ESPECIALMENTE VULNERÁVEIS

A DECO tem vindo a defender um quadro regulatório específico, inserido no âmbito do regime jurídico do arrendamento urbano, orientado e dirigido a arrendatários que se encontrem numa situação económica difícil em função de vários motivos, nomeadamente incapacidade, desemprego entre outros.

O atual regime previsto no Código Civil já concede ao arrendatário uma solução específica no que diz respeito ao pagamento das rendas em caso de oposição à renda do arrendatário, sem cumprimento do pré-aviso. Ainda assim parece uma solução parca e pouco estruturada atendendo a todas as vicissitudes e todos obstáculos a que se encontram submetidos em matéria de denúncia, obras, renovações, entre outros aspetos. A criação de um quadro legal específico para estes destinatários permitirá igualmente flexibilizar a regulação do mercado de arrendamentos perante arrendatários que não preenchem esta qualidade nem estas características promovendo um dinamismo económica por um lado e assegurando a proteção dos que mais precisam, por outro.

Importa ainda reforçar um aspeto que no entendimento da presente Associação parece não ser equilibrado aos dias de hoje. Como sabemos os contratos celebrados antes de 1990 estão sujeitos a uma limitação e a uma proteção legal acrescida quando em causa estão arrendatários com mais de 65 anos, como um grau de deficiência igual ou superior a 60% ou então quando o RABC é inferior a 5 RMNA's. Ora, também tem sido recorrente o pedido de esclarecimento por parte de consumidores com mais de 65 anos e com graus de invalidez igual ou superior a 60% que não sendo titulares de contratos anteriores celebrados antes de 1990 merecem uma tutela acrescida e que face ao atual regime vigente, se sentem numa situação de desproteção.

No entendimento da DECO seria importante serem criadas regras e normas que viessem a equilibrar esta situação em particular e a oferecer uma proteção igualitária para arrendatários especialmente vulneráveis em função não só do rendimento, mas também da idade e da incapacidade.

19. APOIO EXTRAORDINÁRIO AO PAGAMENTO DA RENDA

A DECO não pode deixar de evidenciar os reiterados pedidos de ajuda que lhe têm sido dirigidos, no sentido de se obter respostas e soluções para o apoio extraordinário ao pagamento da renda.

Continuam a ser muitos aqueles consumidores que reunindo os requisitos previstos na lei, continuam a não estar abrangidos pelo apoio ou que, em alternativa, não conseguem contactar ou receber qualquer informação ou esclarecimento por parte das entidades legalmente competentes, como o IHRU e a Autoridade Tributária. Esta é uma situação que tem que ser resolvida com urgência, uma vez que as expectativas que foram criadas nos cidadãos não correspondem em absoluto à realidade e ao modelo de apoio que fora comunicado.

Por outro lado, a limitação temporal estabelecida na Lei, em particular que apenas beneficiam dos apoios os titulares de contratos de arrendamento celebrados até 15 de março de 2023 afigura-se insuficiente e aquém dos interesses que se pretende acautelar. De facto, existem muitos consumidores que por força do aumento de custo de vida verificado nestes últimos anos, em particular entre 2019 e 2024, deveriam beneficiar deste de tipo apoio. Neste sentido, a DECO entende que todos os titulares de contratos de arrendamento celebrados até Dezembro de 2024 com arrendatários que apresentem uma taxa de esforço superior a 35%, deveriam vir a estar incluído no âmbito subjetivo da medida.

Como vimos várias das medidas anunciadas pelo anterior governo no que diz respeito à proteção e ao equilíbrio no arrendamento não funcionaram em particular o próprio apoio extraordinário ao pagamento da renda, pelo que, invariavelmente vários foram os consumidores que tiveram de sair das suas habitações sem alternativa adequada aos seus rendimentos e mantendo uma taxa de esforço acima do que é considerável economicamente adequado, pelo que a DECO considera que um instrumento de apoio limitado temporalmente a 15 de Março de 2023, reiteramos, será manifestamente insuficiente.

20. REFORÇO NO QUADRO LEGAL DO ARRENDAMENTO ACESSÍVEL

Pese embora a DECO entenda que o programa de arrendamento acessível é importante, ele ainda fica um pouco aquém do que realmente é necessário para cobrir as verdadeiras necessidades dos consumidores. Do ponto de vista dos beneficiários, de facto, sendo um instrumento dirigido a famílias de classe média (até ao 6.º escalão de IRS, num agregado composto por uma pessoa que e vai aumentando gradualmente em 10.000,00€ conforme o número e elementos do agregado familiar) ele potencialmente atinge uma camada de cidadãos que habitualmente estão mais desprotegidos, ou seja, famílias que não preenchendo o critério económico de vulnerabilidade, não deixam, ainda assim de passar dificuldades em suportar o custo resultante do aumento dos preços dos últimos anos.

No entanto, continua a ser um programa de adesão voluntária por parte de arrendatários e senhorios, sem que se verifique uma adesão em massa por parte dos respetivos proprietários. Nesta medida, seria importante entender o motivo da fraca adesão e afinar o programa de forma a tornar-se efetivamente apelativo para os senhorios.

Para além disso e tal como a DECO já tinha sugerido aquando da reunião com o IHRU, seria de extrema importância assegurar que o consumidor teria acesso a essa informação através dos habituais motores de busca onde normalmente procura casa para viver, ou seja, em que todas as plataformas digitais agregadoras de informação imobiliária, resultasse de forma clara, quais os imóveis que estão disponíveis para arrendamento, ao abrigo do programa de arrendamento acessível.

Este destaque, permitiria não só tornar mais visível o programa, mas simultaneamente promover a concorrência de mercado para preços mais baixos.

Para além disso, será importante que o Governo crie mecanismos necessários a promover a adesão de companhias de seguros e fundos de pensões no investimento habitacional mais acessível e a longo prazo. Atrair investidores com capacidade financeira e horizonte de longo prazo poderá ser uma boa forma de redimensionar o mercado imobiliário e baixar os preços.

Sabemos que os modelos de “built-to-rent” e “available-to-let” terá por base esses princípios, mas é importante que neles venham a ser inseridos verdadeiros incentivos

por um lado para quem tem capacidade para investir e por outro para quem procura uma casa para habitar, mediante uma estabilização contratual e de preço.

21.HABITAÇÃO PARA JOVENS ESTUDANTES DESLOCADOS

Pese embora, os jovens estejam bastante presentes nas medidas anunciadas pelo atual Governo, a DECO tem vindo a entender que seria importante ser criada uma regulamentação específica, um estatuto específico para os estudantes no que diz respeito ao arrendamento de quartos ou frações inteiras a estes destinatários quando em causa está o arrendamento privado e até em certas circunstâncias o recurso ao alojamento local.

O regime atual previsto no Código Civil já trata de matérias relacionadas com arrendamentos transitórios, celebrados por distintos motivos, entre eles a formação.

No entanto, parece que o regime legal subjacente a esse tipo de contratos para além de precário pouco ou nada se refere às verdadeiras especificidades dos jovens, pelo que no entendimento da presente associação deveria ser desenvolvido um quadro legal específico orientado para este tipo de destinatários e não apenas assentar o foco no desenvolvimento de alojamento público, uma vez que a experiência demonstra será algo que a ser estabilizado demorará ainda alguns anos a representar uma verdadeira oferta habitacional.

22.INTEGRAÇÃO DAS PREOCUPAÇÕES DE EFICIÊNCIA ENERGÉTICA NO REGIME DE ARRENDAMENTO URBANO, RELAÇÕES DE CONDOMÍNIO E CRÉDITO HABITAÇÃO

A Diretiva do Desempenho Energético dos Edifícios foi aprovada e com ela trouxe novidades relacionadas com a obrigação de os senhorios e os arrendatários serem envolvidos neste processo de transição energética. Para este efeito, é necessário estabilizar os regimes jurídicos relativos a direitos de aquisição ou fruição sobre imóveis e integrar neles preocupações, incentivos e limites que promovam mudanças de comportamentos aptos a cumprir com as metas da neutralidade carbónica impostas pela União Europeia, mas também pelos compromissos assumidos a nível nacional, em particular através do PNEC e da Estratégia Nacional de Combate à Pobreza Energética.

Para este efeito, é relevante que a nível governamental os dois ministérios criem condições para desenvolver iniciativas legais em conjunto que assegurem por um

lado esta transição e por outro a manutenção do acesso à habitação sem um significativo aumento de custo decorrentes destas novas obrigações. A título de exemplo, é importante entender como será implementado o novo Plano Nacional de Renovação de Edifícios, como instrumento obrigatório decorrente da Diretiva de Desempenho Energético dos Edifícios, em articulação com a Estratégia Construir Portugal para a habitação, uma vez que este será um documento fundamental para assegurar que os edifícios novos e os já construídos estarão devidamente preparados para ter um bom desempenho energético.

OS PRÓXIMOS PASSOS

Tal como referido, a DECO defende uma regulação que **promova e dignifique o arrendamento** e, infelizmente, Portugal está ainda longe disso, pelo que a DECO irá continuar a acompanhar e a trabalhar esta temática:

- Dando voz às preocupações dos vários segmentos dos consumidores, no âmbito do Conselho Nacional de Habitação;
- Contribuindo para as iniciativas legislativas apresentadas pelos grupos parlamentares, e tendo em consideração as reclamações e os pedidos de ajuda dos consumidores;
- Colaborando com as autarquias no sentido do desenvolvimento de medidas transversais e orientadas para as específicas necessidades locais;
- Juntando-se a jovens consumidores para, com eles, trabalhar em conjunto soluções que coincidam com as suas verdadeiras necessidades no âmbito do alojamento;
- Promovendo reuniões com os principais *stakeholders* do setor;
- Criando espaços de debate e formação, com equipas interdisciplinares, no sentido de promover uma maior sensibilização sobre estas temas.
- Informando e apoiando os consumidores sobre os modelos, esquemas e oportunidades de apoio na e para a habitação.

Por todos estes motivos, a DECO entende que poderá ser uma parceira social importante do Governo, apta a transmitir os reais problemas do terreno e a pensar, em conjunto, em soluções que se adequem às necessidades específicas que pelos consumidores são retratadas.

DECO

SEMPRE CONSIGO

deco.pt



CONTACTE-NOS:

DECO LISBOA (SEDE)

R. de Artilharia Um, n.º 79, 4.º
1269-160 Lisboa
Tel.: 21 371 02 00
deco@deco.pt

DECO DELEGAÇÕES

DECO MINHO

Av. Batalhão Caçadores 9,
n.º 279 4900-341 Viana do Castelo
Tel.: 258 821 083
deco.minho@deco.pt

DECO NORTE

R. da Torrinha, n.º 228 H, 5.º
4050-610 Porto
Tel.: 223 391 960
deco.norte@deco.pt

DECO CENTRO

R. Padre Estevão Cabral,
n.º 79, 5.º, Sala 504
3000-317 Coimbra
Tel.: 239 841 004
deco.centro@deco.pt

DECO RIBATEJO E OESTE

R. Eng. António José Souto
Barreiros Mota, n.º 6 L
Tel.: 243 329 950
deco.ribejoeoeste@deco.pt

DECO ALENTEJO

Travessa Lopo Serrão,
n.º 15A e 15B, r/c
7000-629 Évora
Tel.: 266 744 564
deco.alentejo@deco.pt

DECO ALGARVE

R. Dr. Coelho de Carvalho, n.º 1 C
8000-322 Faro
Tel.: 289 863 103
deco.algarve@deco.pt

DECO MADEIRA

Loja do Município do Caniço
Rua Doutor Francisco Peres
9125-014 Caniço
Tel.: 968 800 489
deco.madeira@deco.pt

fale connosco ↻



WhatsApp 966 449 110