

Nº 1 - Setembro 2023

**Hb**

**Habitação**

# O FUTURO DAS RENDAS EM PORTUGAL

MEDIDAS CONCRETAS

Contacte a  
nossa equipa:

[habitacao@deco.pt](mailto:habitacao@deco.pt)

Mariana Almeida

**DECO**

Associação Portuguesa para a  
Defesa do Consumidor

# QUAL O FUTURO DAS RENDAS EM PORTUGAL?

**Um caminho para a dignificação do arrendamento!**

# Voz dos Consumidores

O atual contexto económico tem sido marcado por um quadro cada vez mais denso de consumidores que se confrontam com **problemas graves** no que diz respeito à habitação. São já muitos os pedidos de ajuda dirigidos à DECO no sentido de obter informação e apoio numa solução habitacional a curto prazo, que não implique o **pagamento de valores que ultrapassem mais de metade da sua taxa de esforço**.

De facto, de acordo com os dados publicado pelo Instituto Nacional de Estatística (INE) o valor mediano das rendas relativas aos novos contratos de arrendamento do segundo trimestre deste ano regista-se em 7,27€/m<sup>2</sup>, registando-se *assim um crescimento homólogo de +11,0%, superior ao observado no trimestre anterior (+9,6%)*.

Se tivéssemos que escolher as principais preocupações dos consumidores, **entre os mais de 4700 pedidos de ajuda dirigidos à DECO durante os anos de 2022 e 2023**, destacávamos:

- O aumento exponencial das rendas não compatível com o rendimento médio das famílias portuguesas;
- A falta de soluções específicas para arrendatários mais idosos, sem apoio familiar, e que são confrontados com a cessação de contrato ou com o aumento do valor das rendas;
- A celebração de contratos irregulares, sem qualquer fiscalização que promovem práticas desleais reiteradas, como é exemplo a suspensão de serviços como água e energia nos locados, com vista a “motivar” os arrendatários a abandonar as habitações por iniciativa própria;
- A ausência total de soluções habitacionais compatíveis com a capacidade económica e com o perfil do agregado familiar.

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 do lado dos senhorios.

Assim e sem prejuízo das propostas em concreto que, em seguida, serão apresentadas, **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 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, apoiando os cidadãos mais vulneráveis ou carenciados, conjugando-se com um regime mais flexível de arrendamento que estimule a oferta e a torne adequada à procura.

### PERFIL DOS ARRENDATÁRIOS ECONOMICAMENTE VULNERÁVEIS

A DECO entende que para melhor serem desenvolvidas medidas orientadas para as verdadeiras necessidades dos consumidores, é importante destacar e conhecer o perfil de arrendatários que mais precisam. **Entre os mais de 4700 pedidos dirigidos à DECO sobre esta matéria, 1800 integraram um quadro de vulnerabilidade económica associado a pedidos de apoio às rendas.**

Assim, entre este o universo de consumidores (1800) que procurou a DECO entre os anos de 2022 e 2023, **36,1%** corresponde a consumidores com um estado civil **solteiro** sendo que a segunda maior fatia diz respeito a **consumidores divorciados (33,3%)**. No que diz respeito à **situação profissional**, a DECO registou **uma maior procura** por parte de consumidores que **se encontram reformados (40,5%)** lugar que antecede os consumidores que **trabalhavam por conta de outrem no setor privado (28,6%)**. Já do **ponto de vista geográfico Lisboa (36,2%), Porto (23,8%) e Setúbal (5,8%)** destacaram-se como sendo os locais de residência onde a procura de ajuda é mais elevada. Será também importante reforçar que a **renda média paga** por estes consumidores considerados vulneráveis **fixou-se em 302,60€**, o que evidencia a urgência na aplicação das medidas propostas.

Destacamos o quadro infra para melhor análise da matéria:

ESTADO CIVIL	%
Solteiro(a)	36,1
Casado(a)	19,4
Divorciado(a)	33,3
Viúvo(a)	11,1

SITUAÇÃO PROFISSIONAL	%
Trabalhador por conta de outrem sector privado	28,6
Trabalhador por conta de outrem sector público	14,3
Desempregado	9,5
Desempregado a realizar trabalho informal	7,1
Reformado	40,5

DISTRITO DE RESIDÊNCIA	%
Lisboa	36,2
Porto	23,8
Setúbal	5,8
Coimbra	4,8
Santarém	4,8
Faro	4,6
Braga	4,1
Viana do Castelo	3,1
Évora	2,9
Viseu	2,3
Beja	1,3
Castelo Branco	1,2
Leiria	1,2
Bragança	1,0
Aveiro	0,9
Portalegre	0,8
Ilha de São Miguel	0,5
Vila Real	0,5
Guarda	0,3
Ilha da Madeira	0,1
Ilha Terceira	0,1

## I. O que queremos

### MEDIDAS DE APOIO E PROTEÇÃO AOS ARRENDATÁRIOS NO PAGAMENTO DAS RENDAS

Tal como referido anteriormente, a DECO entende que deverão ser adotadas medidas dirigidas aos arrendatários que possam por um lado mitigar o aumento exponencial do valor das rendas e a dificuldade no acesso à habitação, mas por outro assegurar que não existe uma ingerência no mercado ao ponto de limitar a oferta e estrangular o mercado de arrendamento.

Assim a DECO entende que para 2024 poderá vir a ser aplicado à atualização das rendas o mesmo limite percentual (travão aos 2%), mas apenas quando dirigido a **arrendatários (pessoas singulares)** que apresentem ou venham a apresentar uma **taxa de esforço igual ou superior a 35% e rendimentos não inferiores ao 6º escalão do CIRIS.**

Em alternativa, a DECO defende que o Governo estude uma **solução de mecanismo de compensação / subsídio direta**, dirigido a estes arrendatários que se

enquadrem no referido perfil, pela não consagração de qualquer limitação percentual à atualização de renda e que lhes permita, de forma capaz, cumprir com as suas obrigações.

### **A DIFERENCIAÇÃO DA COMPENSAÇÃO CONSOANTE O SENHORIO SEJA UMA PESSOA SINGULAR OU UMA PESSOA COLETIVA**

São cada vez mais frequentes os contratos celebrados com entidades ou organizações (na qualidade de senhorios) que visam o lucro e promovem rendas ao abrigo de uma atividade profissional não devidamente regulada do ponto de vista da proteção do consumidor.

Nestes casos, quando o senhorio é uma sociedade ou uma empresa devidamente estruturada, o arrendatário coloca-se numa situação de verdadeiro desequilíbrio.

**Seria, antes de mais, importante que se verificasse um reforço da legislação que viesse a promover a proteção do consumidor** arrendatário para efeitos desta e de outras medidas, caso contrário continuará a tratar-se de forma igual, realidades que são efetivamente distintas, criando-se profundos desequilíbrios.

Ora, no que diz respeito ao regime de atualização de rendas, a preocupação é igual, sendo que no entendimento da DECO, o quadro legal a ser aprovado, deverá, sem dúvida, proceder a uma diferenciação de tratamento, com vista a garantir-se a igualdade de tratamento e, conseqüentemente uma maior equidade.

Assim, e avançando-se para uma solução em que se venha a aplicar um limite à atualização da renda, a DECO entende que a compensação aos senhorios deverá ser estabelecida de forma diferenciada, consoante estes sejam pessoas singulares ou coletivas, a saber:

- **Para proprietários que sejam pessoas coletivas**, deverá proceder-se a uma adaptação do regime aplicado a este ano, designadamente, a determinação dos rendimentos tributáveis de rendas, aos quais se aplicam as taxas previstas no artigo 87.º do CIRC, e conseqüentemente o coeficiente de 0,87.
- **Já no que diz respeito aos senhorios que sejam pessoas singulares** deverão ser abrangidos por uma compensação automática que **implique a isenção de tributação em sede de IRS dos rendimentos prediais**, sendo este método de compensação aplicável também aos senhorios que voluntariamente queiram aderir ao travão estabelecido.

Para este efeito, a DECO entende que, a ser aceite, o procedimento mais adequado a ser implementado, seria realizado através do cumprimento de 4 simples passos:

**Primeiro Passo:** o senhorio comunica, através de missiva dirigida ao arrendatário, a atualização de renda, referindo todos os requisitos aplicáveis à possibilidade de vir a beneficiar de um travão e atribuindo-lhe um prazo de resposta não inferior a 30 dias;



**Segundo Passo:** o arrendatário não responde ou responde afirmativamente, implicando que aceita a atualização da renda;

**Terceiro Passo:** o arrendatário responde e comprova junto do senhorio que preenche os requisitos para a limitação de renda (reforçamos: uma taxa de esforço igual ou superior a 35% e rendimentos não inferiores ao 6º escalão do CIRS);

**Quarto Passo:** O senhorio comunica à AT a situação do arrendatário e passa a beneficiar da isenção da tributação dos rendimentos prediais durante o ano de 2024.

### **FIXAÇÃO A NÍVEL LOCAL DE RENDAS DE ACORDO COM O NÍVEL DE CARÊNCIA HABITACIONAL.**

Tal como referido anteriormente, a DECO defende que a limitação do valor das rendas terá que passar por ser uma medida temporária e aplicada de forma cirúrgica para mitigar um problema grave de acesso à habitação.

Por este motivo, a DECO entende que o futuro e o caminho a seguir passará pela atribuição aos Municípios, de maiores poderes na gestão habitacional, de forma a assegurar aos seus cidadãos uma oferta mais adequada e integrada.

Assim e complementarmente à medida anteriormente apresentada, a DECO defende que se venham a implementar mecanismos similares aos que ocorrem no contexto europeu e que até podem ser legitimados pela aplicação da Lei de Bases da Habitação (em particular pelos arts. 22.º e 62.º da Lei 83/2019, de 3 de Setembro).

Ora, face à diferença de pressão urbanística que ocorre em todos os territórios municipais, a DECO defende que cada Município **deverá passar a ter a legitimidade para propor uma limitação excecional na atualização de renda considerando a zona onde se encontra inserido o imóvel e o nível de carência habitacional**

**identificado**, nos termos dos arts. 22.º e 62.º da LBH, sendo essa limitação apreciada e posteriormente aprovada pelo IHRU.

Nestes casos, os senhorios (pessoas singulares) passarão a ser compensados através de isenções no IMI, Imposto de Selo e/ou incentivos/subsídios à reabilitação das respetivas habitações (tendo em vista as metas europeias e nacionais, em termos de desempenho energético dos edifícios).

### **CRIAÇÃO DE COMISSÕES ARBITRAIS LOCAIS PARA A FIXAÇÃO DE RENDAS**

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 que não passam só pelo controlo de rendas.

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.

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 e ativar eventuais compensações dos senhorios, junto do Município.**

Estes mecanismos seriam acionados diretamente por arrendatários que demonstrassem a sua oposição a uma fixação ou atualização de renda e implicariam a criação de um procedimento arbitral cuja decisão seria vinculativa para as partes.

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.**

### **PROGRAMA DE APOIO AOS SENHORIOS PARA COMPENSAÇÃO DO REGIME TRANSITÓRIO DE ATUALIZAÇÃO DE RENDAS (CONTRATOS ANTERIORES A 1990)**

O regime atualmente vigente, em particular o previsto nos arts. 35.º e 36.º do NRAU consagra uma forma de controlo de rendas para pessoas com mais de 65 anos, e/ou com incapacidade igual ou superior a 60%, que se consubstancia em:

**Contratos anteriores a 1990 de pessoas com mais de 65 anos ficam sujeitos a um valor de renda de 1/15 do valor do locado calculado de acordo com o art. 38.º e ss. do Código do IMI. Se o arrendatário demonstrar ainda uma incapacidade económica está sujeito a uma atualização de renda ainda mais apertada prevista nos arts. 35.º e ss do NRAU, tendo sempre por referência a fórmula do 1/15 do valor do locado, calculado de acordo com o art. 38.º e ss. do CIMI.**

Ora, atualmente, os senhorios que tenham celebrados contratos desta natureza, não dispõem de qualquer incentivo ou compensação – a não ser pela via da redução da tributação em sede de IRS - uma vez que a proposta de lei inicial (do pacote mais habitação) veio a consagrar que esta matéria ainda ia ser analisada, após a elaboração de um relatório emitido por parte do Observatório da Habitação e da Reabilitação Urbana (aliás em cumprimento do disposto no art. 228.º da Lei de Orçamento de Estado para 2022).

Ainda assim e face ao regime atualmente em vigor, aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente com duração igual ou superior a vinte anos, [...] é aplicada uma redução de 18 pontos percentuais da respetiva taxa autónoma (art. 72.º, n.º 2 do CIRS).

A DECO considera que o **atual regime previsto não compensa, por si só, os proprietários do prejuízo que estão a incorrer pela impossibilidade de atualizarem as suas rendas há mais de 10 anos**, sendo esta situação agravada pela expectativa que lhes foi criada deste regime vir a terminar, findo o período transitório estabelecido na lei e que até agora tem sido alvo de sucessivas alterações.

A DECO entende que estes proprietários deverão ser compensados por via de um **sistema de subsídio direto mediante um programa criado pelo Governo para o efeito.**

Assim, a DECO sugere que seja desenvolvido um programa, dirigido a estes senhorios que se enquadrem nesta situação – titulares de contratos celebrados antes de 1990 – em que **lhes será atribuído um subsídio que é calculado em função da diferença entre a renda que é praticada (no âmbito dos contratos antigos) e o valor de referência do preço de renda mensal**, aplicável a uma habitação no âmbito do **Programa de Apoio ao Arrendamento** e que resulta da seguinte expressão:

**$V_{ref}(\text{índice } h) = A \times C_e \times C_q \times V_{arr}$  em que:**

- $V_{ref}(\text{índice } h)$  - Valor de referência do preço de renda da habitação;
- $A$  - Área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação
- $C_e$  - Coeficiente do certificado energético
- $C_q$  - Coeficiente de qualidade e conforto
- $V_{arr}$  - Valor mediano das rendas por metro quadrado de novos contratos de arrendamento no território onde se localiza o alojamento

**Esta compensação seria atribuída durante 12 meses, por um período renovável** – mediante a manutenção da situação de necessidade de compensação - sendo, no entanto, **sujeita a limites mínimos e máximos**, tal como ocorre noutro tipo de apoios similares.

## **FUNDO PARA A HABITAÇÃO**

Sabemos que o financiamento é também um problema associado ao setor da Habitação (em simultâneo com a necessidade de se construir rápido e bem).

Assim e não sendo possível utilizar os fundos já sobejamente conhecidos para suportar este tipo de apoio, poderia ser interessante vir a ser criado um Fundo para a Habitação, suportado pelo setor do Turismo.

Assim, participariam neste fundo não só os proprietários de Alojamento Local, mas também outros agentes e operadores turísticos, como é o caso das transportadoras aéreas, dos empreendimentos turísticos dos municípios mais abrangidos pela pressão turística (designadamente através da utilização de parte do valor das taxas turísticas, aplicadas nas zonas de maior pressão urbanística como Lisboa, Porto, Algarve e Regiões Autónomas), entre outros.

## **II. Os próximos passos**

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;
  - 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, em particular, Municípios, o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), o IMPIC e a Associação Portuguesa de Habitação Municipal;
  - Apoiando os municípios no desenvolvimento de políticas locais relativas ao setor da habitação;
  - Criando espaços de debate e formação, com equipas interdisciplinares, no sentido de promover uma maior sensibilização sobre estas temas.

# 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