

Nº 1 - Março 2023

Hb

Habitação

Mais Habitação

ARRENDAMENTO

Contacte a
nossa equipa:

habitação@deco.pt
Mariana Almeida

DECO

Associação Portuguesa para a
Defesa do Consumidor

ONDE MORA O CONSUMIDOR?

O arrendamento: um problema eminente, uma oportunidade para a mudança!

Voz dos Consumidores

Os consumidores arrendatários estão a ser **confrontados com dificuldades em manter as suas habitações**, em virtude de quebras de rendimento, **aumento do custo de vida e dos serviços públicos essenciais**, avisos de cessação do contrato que escondem verdadeiras atualizações de renda.

Para além disso, muitos destes consumidores revelam **dificuldade em realizar obras na sua habitação em virtude da inércia por parte dos senhorios**, situação que conduz invariavelmente a conflitos de muito difícil resolução. Muitos negócios são, inclusive, realizados sem **qualquer formalidade levando a situações de despejo desumanas e sem qualquer tipo de controlo**.

Do lado dos proprietários, muitos consumidores desconhecem os mecanismos existentes para garantir **o cumprimento atempado do pagamento das rendas por parte dos arrendatários**. A ausência de uma política de equilíbrios na área do arrendamento leva, muitas vezes, a **abandono de imóveis, sobrelotação habitacional e dificuldades na saída dos imóveis em virtude da cessação do contrato**.

No passado dia 16 de fevereiro, o Governo anunciou a intenção de introduzir em Portugal o pacote Mais Habitação. Reconhecemos a importância deste instrumento, mas, primeiro, é preciso mudar o paradigma da Habitação para que seja possível chegar a bom porto.

I. O que queremos

Um Código da Habitação que integre distintas matérias que vão desde os solos à habitação.

Nos últimos tempos, desde que foi aprovada a Nova Geração de Políticas de Habitação em 2018, que têm vindo a surgir vários diplomas distintos, alguns deles sobrepostos e que agudizam a complexidade de todo este sector. A habitação não é só um problema de acesso mas um problema que nasce nos solos, passa pela construção, licenciamentos e, por fim, pelos modelos contratuais disponibilizados aos cidadãos para venda, locação (arrendamento) ou outros. Por esse motivo, a DECO considera fundamental a aprovação de um código que estabilize o setor e integre no mesmo todas as regras aplicáveis a cada fase distinta relacionada diretamente com a Habitação.

Um regime jurídico que integre arrendatários numa relação de consumo (sob determinadas condições)

Embora o arrendamento tenha assumido uma fisionomia tradicional associada a alguém dispor da sua propriedade para dar de habitação a outra, pelo pagamento de uma renda, os dias de hoje e em pleno século XXI, esta realidade está claramente a alterar-se. Fará, assim, sentido mantermos a relação de arrendamento nos mesmos moldes que era estabelecida há uns anos? Ou estaremos no momento de dar o próximo passo e ambicionar incluir esta relação no âmbito de uma relação jurídica de consumo.

A DECO entende que perante a atual realidade esta mudança de paradigma legal é necessária para que se criem regras mais adaptadas a realidades que são distintas. As regras aplicáveis a um arrendamento por parte de um senhorio que pretende rentabilizar um património imobiliário nunca poderá ser equiparado a um fundo de investimento imobiliário que se dedica, de forma profissional, a rentabilizar os imóveis que adquire, através do arrendamento.

É necessário acautelar regras distintas para situações que são distintas **e enquadrar de forma expressa este tipo de relação no âmbito de uma relação de consumo, aplicando regras, procedimentos e até mecanismos de fiscalização existentes para as tradicionais relações de consumo.**

Regras específicas para “arrendatários economicamente vulneráveis”, de forma estruturada, agrupada e integrada

Atualmente, existem regras avulsas dirigidas a situações e não propriamente a grupos de pessoas consideradas vulneráveis. Por um lado, temos as regras aprovadas no âmbito dos contratos anteriores a 1990 que permitem a limitação da atualização de rendas de maiores de 65 anos ou que apresentem uma incapacidade acima de 60% e uma limitação ainda maior a quem, para além de preencher uma daquelas circunstâncias, apresente um rendimento do agregado familiar que justifique uma intervenção social.

Por outro lado e desde 2019, o legislador português veio permitir uma certa proteção a quem esteja numa situação de desemprego involuntário, incapacidade permanente para o trabalho, morte do arrendatário ou de pessoa que com este vivia em economia comum (art. 1098.º, n.º 6 do Código Civil). Nestes casos, se o arrendatário não cumprir com o período fixado para o pré-aviso no que diz respeito à oposição à renovação do contrato, não será obrigado a pagar as rendas correspondente ao período de pré-aviso em falta.

Ora, tal como existe noutros setores, a **DECO entende que deveria ser definido o conceito de “arrendatário economicamente vulnerável”, baseado numa segmentação específica, estruturada e baseada no rendimento, idade, literacia habitacional e âmbito de pobreza energética.**

Regulação, apoios e incentivos ao arrendamento para jovens, migrantes e para a (ex) classe média

Embora já exista um programa orientado para jovens, em particular o Porta 65, consideramos que o mesmo é manifestamente insuficiente face à necessidade de garantir um acesso à habitação por parte de jovens e migrantes. Atualmente, este tipo

de população depara-se com problemas relacionados com os custos elevados, bem como com formas de contratação bastante informais e pouco transparentes. Há que voltar a atenção também para esta problemática e encontrar soluções adequadas ao perfil destes específicos consumidores.

Do mesmo modo e no que diz respeito a parte de população que integra a denominada classe média, poucos ou nenhuma soluções foram apresentadas de forma a permitir dar um apoio efetivo a estes consumidores. É importante garantir que os cidadãos que até agora poderiam dinamizar o mercado, poderão continuar a fazê-lo sem que sejam engolidos pelos custos atuais que os impede até de vir a ter algumas poupanças ou investimentos. Sem este apoio, o rendimento disponível destas famílias servirá apenas para pagar os custos referentes à habitação e aos mais básicos serviços essenciais, pelo que se torna urgente encontrar soluções que possam dar resposta a esta preocupação.

Corresponsabilização das plataformas em linha nos mesmos moldes que os anunciantes

Continuam a ser várias as reclamações recebidas referentes à ausência de responsabilização bem como de resposta por parte das plataformas em linha que promovem o encontro entre arrendatários e senhorios. Clausulas 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 antes que seja tarde de mais 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.

Mecanismos que permitam o equilíbrio financeiro e sirvam os interesses dos senhorios e arrendatários.

Os preços das casas continuam muito elevados e os arrendatários não conseguem pagar as rendas. No entanto, a fixação de um valor máximo de renda é passível de conduzir os senhorios a retirar os seus imóveis do mercado ou, em alternativa, colocá-los num mercado paralelo, potenciador de irregularidades e de uma insegurança que se pretende evitar.

Por esse motivo, a DECO defende **um sistema de atualização progressiva de renda**, excecionando-se os consumidores economicamente vulneráveis, para os quais esta atualização sempre estará vedada, sendo os senhorios apoiados através de mecanismos de apoio social.

Subscrição de seguros de arrendamento, aptos a serem acionados para pagamento de renda e resposta a situações de quebra de rendimentos e/ou desemprego.

O Programa de Arrendamento Acessível (atual Programa de Apoio ao Arrendamento) prevê a obrigatoriedade de as partes subscreverem seguros que poderão ser acionados em caso de incumprimento contratual. Ora, alargar essa obrigatoriedade a todos os contratos de arrendamento poderia **salvaguardar o interesse de ambas as partes. Da mesma forma, o Estado deveria promover este seguro, garantindo a sua adequada disseminação e acessibilidade.**

Incentivos financeiros à realização de obras em prédios arrendados com vista a reduzir o nível de pobreza energética

É impossível mitigar-se a pobreza energética se senhorios e arrendatários não estiverem devidamente protegidos. Sabemos que o problema do *retrofit* habitacional exige investimento e que, sem prejuízo das políticas públicas implementadas, Portugal continua a ser um dos países da União Europeia com níveis mais altos de pobreza energética.

Por esse motivo, é **importante criar mecanismos que incentivem por um lado os senhorios a realizar obras nas suas habitações, aptos** a contornar este problema e por outro lado, garantir que os arrendatários têm acesso aos mesmos mecanismos de eficiência energética que os proprietários.

A DECO defende a atribuição aos senhorios, coeficientes de apoio associados à tributação do rendimento predial, em função do nível de eficiência energético alcançado nas suas propriedades.

II. O que já conseguimos

Sem prejuízo das reivindicações da DECO, algumas dos problemas associados a este setor têm sido solucionados.

Assim, o que já foi feito a nível nacional?

Regime de arrendamento que garante maior estabilidade contratual aos contratos de arrendamento

Aprovado em 2019, este regime veio permitir proteger alguns arrendatários em caso de desemprego ou incapacidade, o que evidenciou a necessidade de criar uma regulamentação específica para grupos mais vulneráveis que não encontram resposta a nível social. No entanto, este sistema não responde, ainda, às necessidades dos consumidores economicamente vulneráveis, não só porque esta solução legal não abrange todas as situações que integram o conceito de economicamente vulnerável e tão pouco porque, por si só, e de forma desintegrada esta solução nunca será suficiente para cobrir as verdadeiras necessidades de todos aqueles que se encontrem numa situação de especial vulnerabilidade no âmbito de um contrato de arrendamento.

Mecanismos de defesa dos arrendatários em contexto de assédio no arrendamento.

Atualmente os arrendatários dispõem de um mecanismo que lhes permite intimar o senhorio e tomar providências ao seu alcance no sentido de ter algumas situações consideradas de assédio no arrendamento. Pese embora, concordemos com este princípio e a DECO aplauda esta iniciativa, a verdade é que até ao momento não existem dados que reflitam a utilização deste mecanismo por parte dos arrendatários, nem tão pouco os mesmos estão conscientes da sua existência. Por este motivo, embora tenha sido um passo em frente, entendemos ser necessário **criar instrumentos que flexibilizem e promovam o acesso a este tipo de procedimentos por parte de arrendatários e eliminem práticas abusivas e desleais** no âmbito do arrendamento.

Subsídio de Renda

Este subsídio permite atribuir um apoio de até 200€ a arrendatários cuja taxa de esforço seja superior a 35% e com um rendimento até ao 6.º escalão. Este é, de facto, um apoio reconhecido pela DECO mas ainda se encontra longe daquilo que é verdadeiramente necessário para acautelar e garantir, por um lado o cumprimento dos contratos perante os senhorios, e, por outro lado, o verdadeiro apoio aos consumidores, no atual contexto de inflação que agora vivemos.

Apoio financeiro para estudantes deslocados

A recente resolução da Assembleia da República recomenda ao Governo medidas urgentes de apoio ao alojamento de estudantes do ensino superior deslocados e à criação de residências universitárias em património subutilizado do Estado. Embora ainda seja uma medida programática sem aplicação prática no imediato, é um avanço face aquilo que têm sido as preocupações da DECO no que concerne a estes consumidores.

Reforço da fiscalização do mercado de arrendamento

Desde a aprovação da Lei de Bases de Habitação que a DECO tem vindo a reivindicar um reforço na fiscalização no que diz respeito ao mercado de arrendamento.

Foi recentemente introduzida uma alteração ao Decreto-Lei n.º 175/2012, de 2 de Agosto que reforça o acompanhamento e a fiscalização **do cumprimento da legislação aplicável ao arrendamento habitacional**, com a criação do **Gabinete de Fiscalização do Arrendamento Habitacional (GFAH) do IHRU**.

III. Os próximos passos

O problema da habitação está longe de ser resolvido, mas já existem estratégias nacionais que o permitem mitigar, tendo em vista a criação de um ambiente equilibrado, sustentável que garanta uma efetiva oferta de mercado e o acesso à habitação – a uma residência – de forma universal.

Para este efeito a DECO irá continuar a:

- Promover 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;
- Dar voz às preocupações dos consumidores, no âmbito do Conselho Nacional de Habitação;
- Contribuir para as iniciativas legislativas apresentadas pelos grupos parlamentares, e tendo em consideração as reclamações e os pedidos de informação junto do consumidor em particular as relativas ao projeto de lei 654/XV/1, ao projeto de resolução 543/XV/1, ao projeto de Lei 655/XV/1, ao projeto de lei 657/XV/1 bem como ao projeto de lei 656/XV/1.
- Apoiar os municípios no desenvolvimento de políticas locais relativas ao setor da habitação;
- Promover espaços de debate, com equipas interdisciplinares, no sentido de promover uma maior sensibilização sobre estas temas bem como a fim de dar voz à sociedade civil sobre estas matérias.

- Participar em grupos de trabalho orientados para o desenvolvimento e implementação de políticas públicas de âmbito nacional e local relativas à habitação.

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 Torrinhã, 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