

PROPOSTAS DA DECO AO PROGRAMA MAIS HABITAÇÃO

24.agosto.2023

- **Pacto de Regime para a Habitação**

Tal como referido anteriormente, será objetivamente difícil senão mesmo impossível encontrarmos algumas respostas para a crise habitacional se não se vier a estabelecer um pacto de regime que permita conceder alguma estabilidade a este setor e que simultaneamente seja apto a dar confiança aos agentes que neles participam, onde também se destacam os consumidores. Se utilizarmos o exemplo do regime de arrendamento urbano, conseguimos facilmente compreender que este acaba por se apresentar como uma manta de retalhos, de difícil compreensão, promotor de negócios paralelos que escapam à fiscalização e motor de desequilíbrios contratuais.

- **Criação de uma lei única referente à habitação**

Do mesmo modo e atendendo à urgente necessidade de desenvolver confiança junto de todos os participantes do mercado de habitação, a DECO entende que seria importante que se viesse a desenvolver uma lei única referente à habitação (um Código da Habitação), que estabeleça um regime relativo ao direito substantivo e adjetivo no que diz respeito às relações negociais criadas no âmbito deste setor, em vez de termos documentos fragmentados, desatualizados e sobrepostos. O desenvolvimento deste tipo de instrumento poderia apresentar-se como um passo em frente na almejada estabilidade pretendida bem como promover uma maior segurança nas transações.

- **Assumir que o arrendamento também pode ser uma relação jurídica de consumo**

É urgente que se venha a desenvolver um regime jurídico que permita integrar os arrendatários numa verdadeira relação de consumo perante senhorios que assumem este papel através de organizações que visam o lucro e desenvolvem uma verdadeira atividade profissional. Esta medida promoveria não só uma melhor fiscalização do mercado, um regime de proteção dos arrendatários mais forte perante senhorios que exercem uma atividade efetivamente empresarial, o recurso a mecanismo de resolução extrajudicial de conflitos de baixo custo para resolução de questões de ordem mais prática e que exigem rapidez no alcance de uma solução, bem como a adoção de medidas fiscais que potencialmente poderiam promover um menor custo na fixação do valor das rendas.

- **Responsabilização das plataformas digitais de alojamento**

Criação de um quadro regulamentar sólido que venha a regular a responsabilidade das plataformas digitais que promovem o arrendamento de quartos e/ou imóveis. A legislação relativa à contratação à distância exclui do seu âmbito de aplicação os direitos adquiridos sobre imóveis, pelo que este tipo de atividade desenvolvida por estas plataformas cai num lugar de ninguém, sem qualquer tipo de fiscalização, nem tão poucas regras delimitadas sobre o conteúdo do que promovem. Seria importante que viesse a ser estabelecido um regime sobre esta matéria e que viesse a integrar o referido instrumento único da habitação anteriormente referido.

- **Estabelecimento de atualizações de rendas graduais complementada por uma medida social de proteção dos arrendatários vulneráveis**

Sabemos que os preços atualmente praticados no âmbito arrendamento são um problema para muitas das famílias portuguesas que se confrontam com taxas de esforço insustentáveis para conseguir dar resposta ao cumprimento atempado do pagamento das suas obrigações locatícias.

Por outro lado, a DECO é sensível ao facto de a limitação do valor de atualização das rendas poder ter o efeito inverso do pretendido e promover, por parte dos senhorios, “o abandono” do mercado de arrendamento em busca de soluções que o compensem financeiramente face aos custos de vida atualmente suportados.

Por este motivo, a DECO receia que as medidas que limitem os valores praticados possam servir como instrumento de incentivo à redução da oferta habitacional e ainda ao recurso a negócios paralelos que escapam ao atual quadro legal e até à fiscalização e promovem maior insegurança no direito à habitação.

Assim, a DECO entende que deveria ser realizado um estudo por parte do Governo que equacionasse a possibilidade de permitir um aumento gradual das rendas, complementado por um mecanismo público apto a apoiar os consumidores que, por via desse aumento, se venham a tornar economicamente vulneráveis mediante uma análise efetiva da taxa de esforço no pagamento da renda.

- **Criação de um quadro regulatório organizado e sistemático dirigido a arrendatários vulneráveis**

Tal como já referido anteriormente, o Novo Regime de Arrendamento Urbano com as sucessivas alterações operadas tornou-se uma verdadeira manta de retalhos de difícil compreensão.

Atualmente são várias as regras que nele vêm a ser estabelecidas e que protegem arrendatários considerados em situação de maior debilidade, mas que também são complementadas por apoios nacionais e ainda locais que cumprem fins similares ou iguais, sobrepondo-se.

A DECO está certa que, pese embora a bondade da existência de todos os instrumentos desenvolvidos com vista a apoiar arrendatários considerados em situação de carência habitacional, – seja por via da ausência de oferta pública, seja pela incapacidade em pagar os valores das rendas atualmente praticadas – a desagregação, desorganização e sobreposição dos mesmos conduz à sua não utilização por parte de quem deles poderá beneficiar. São vários os fatores associados a este problema, mas acreditamos que a existência de um quadro legal organizado de forma sistemática e integrada permitiria promover uma maior adesão por parte dos eventuais beneficiários destas medidas, que muitas vezes, por desconhecimento e desconfiança acabam por deles não beneficiar.

- **Alargamento de proteção e implementação medidas de apoio a idosos e jovens**

No âmbito deste Pacote Mais Habitação, a DECO está ciente de que foram aprovadas algumas medidas que pretendem proteger os jovens e os consumidores que se encontrem numa situação de vulnerabilidade económica, como é o caso do Programa Porta 65 e o Programa 65+.

No entanto no entendimento da presente Associação estas medidas ainda estão aquém das reais necessidades destes grupos de consumidores considerados mais vulneráveis. Por este motivo, a DECO volta a propor que sejam aprovadas medidas de incentivo a aquisição de habitação própria por parte de jovens, mediante a criação de soluções favoráveis de construção de habitação com financiamento a 100% e eventual bonificação de juros durante um período limitado no tempo.

Do mesmo modo, é urgente dar visibilidade e atenção aos idosos. Na prática, o regime atualmente vigente poderá colocar situações aparentemente iguais com soluções profundamente desiguais, é o caso dos consumidores com mais de 65 anos e que sejam titulares

de contratos de arrendamento celebrados antes de 1990 e que se distinguem dos maiores de 65 anos cujos contratos de arrendamento foram celebrados após essa data e que ficam, automaticamente, excluídos da proteção anteriormente referida. Seria eventualmente interessante avaliar a possibilidade de serem criadas novas medidas destinadas a proteger consumidores / arrendatários maiores de 65 anos e que não disponham de capacidade financeira para dar resposta ao atual mercado de arrendamento, sejam ou não titulares de contratos de arrendamento antigos.

- **Travão ao aumento da prestação do crédito habitação, com impacto real no orçamento das famílias.**

As medidas relativas à proteção dos contratos de crédito habitação é positiva, mas não é de todo suficiente. São vários os mutuários que atendendo aos preços dos imóveis nos últimos anos acabam por realizar negócios muito acima dos 250.000,00€ e que atualmente suportam valores de prestação creditícia muito para além da sua efetiva capacidade económica, tendo em consideração os custos de vida correntes, motivados pela inflação bem como pelo aumento das taxas de juro variáveis e por não encontrarem nas taxas fixas uma alternativa válida a conceder o alívio financeiro de que precisam.

Assim nesta sede, a DECO entende como necessário que seja criado um novo modelo de cálculo das prestações de crédito à habitação sugerindo que nos contratos de taxa variável, para famílias que tenham sofrido um agravamento da taxa de juro aplicável ao contrato superior a 3 pontos percentuais e cuja taxa de esforço, percentagem do rendimento familiar destinada ao pagamento de todas as prestações de créditos, seja superior a 35%, devem ter acesso a um regime de financiamento a taxa variável de prestações constantes, propondo-se que o valor de referência para o cálculo da prestação deste modelo seja o valor do teste de stress, ou seja, indexante mais 3% no momento da contratação, sendo que os aumentos da taxa representam um alargamento do prazo de amortização com um prazo máximo de 75 anos de idade do mutuário. Caso a revisão do contrato nos termos supra expostos exceda o limite definido, a solução passará pelo diferimento do pagamento de capital.

Por outro lado, e no que diz respeito à taxa fixa, deverá ser estabelecido um indicador de referência (por exemplo, as taxas *swap*, definidas diariamente pelo mercado) para ser utilizado na oferta de taxa fixa, à semelhança do que acontece na taxa variável, por forma a torná-la comparável e competitiva

A par da revisão dos critérios de acesso ao regime bonificado de juros no crédito à habitação, é fundamental que o mesmo seja acompanhado de um aumento da robustez do referido apoio.

Para tal há a considerar os aumentos acentuados das prestações do crédito à habitação, segundo dados divulgados pelo Instituto Nacional de estatística a prestação média nos contratos de crédito à habitação aumentou 40,2% em termos homólogos, para 370€, tal cenário tem promovido a rutura dos orçamentos das famílias, que ao recorrerem ao regime bonificado dos juros no crédito à habitação não encontram uma resposta adequada as suas dificuldades.

Assim, considerando que o montante máximo mensal que os consumidores poderão beneficiar são 60€, este valor demonstra-se desajustado atendendo aos valores dos aumentos verificados na prestação do crédito à habitação.

A DECO tem vindo a defender também a criação de uma linha de financiamento, sem juros, destinada aos consumidores em situação de especial vulnerabilidade económica. Esta linha permitiria que os consumidores pudessem usufruir de um apoio financeiro mantendo o pagamento regular da prestação do crédito à habitação. O reembolso desta linha seria realizado mensalmente, em conjunto com a prestação do crédito à habitação sendo que a totalidade do valor a pagar não poderia levar a uma taxa de esforço de 35%, definindo-se período carência de 24 meses de forma a dar tempo aos consumidores a reajustarem os respetivos orçamentos familiares, bem como a estabilização da Euribor.

- **Dedução de juros no IRS para todos os empréstimos (inclusive os posteriores a 2011).**

Atendendo ao atual contexto de taxas de juros altas com especial peso nos contratos de crédito à habitação, onde mais de 90% estão indexados a taxa variável, seria importante definir-se que em sede de IRS possam ser deduzidos os juros pagos, ao longo do ano, pelos consumidores.

Assim, seria interessante estipular-se que sempre que esteja em causa um crédito à habitação para aquisição da habitação própria e permanente, o consumidor possa deduzir 15% do montante pago com juros ao longo dos anos.

Atualmente é possível que os consumidores que sejam titulares de contratos de crédito à habitação celebrados antes de 31 de dezembro de 2011 possam deduzir 15% dos juros pagos ao longo do ano, até ao máximo de 296 euros.

Ora tal medida, acaba por excluir os consumidores mais afetados pelo aumento acentuado da prestação do crédito à habitação, isto é, aqueles que são titulares de contratos de crédito à habitação mais recentes.

A DECO no acompanhamento que realiza diariamente aos consumidores considera que seria essencial a implementação desta medida de forma a promover uma maior equidade social entre consumidores titulares de crédito à habitação e os consumidores titulares de um contrato de arrendamento onde existe o apoio extraordinário a renda, sendo que, em ambas as circunstâncias, se pretende, em última instância, a salvaguarda da habitação enquanto morada de família.

- **Observatórios locais de habitação**

Os municípios e as juntas de freguesia serão as entidades que, por excelência, que melhor conhecem a realidade da respetiva área territorial, identificam as necessidades e tentam desenvolver soluções locais adaptáveis a cada situação em concreto. Ora para melhor aprofundamento deste conhecimento e melhor desenho das medidas a serem implementadas a nível local seria importante dotar os Municípios das condições necessárias a desenvolver Observatórios Locais de Habitação, ao abrigo do Pelouro de Habitação, que no entendimento da DECO e tal como já referido por diversas vezes, deveria ser criado de forma obrigatória em cada uma das autarquias locais. Estes observatórios seriam não só importantes para a identificação das necessidades, mas estariam também aptos a promover uma rede de partilha entre todas as situações locais, melhores práticas e até maior fiscalização (face à evidente falta de recursos do IHRU em exercer esta função).

- **Balcões Locais de Habitação**

Seguindo o mesmo raciocínio anteriormente desenvolvido, seria também fundamental que cada Municípios viesse a estar dotado de um balcão de atendimento local de habitação apto a dar informação aos cidadãos sobre as matérias relativas a este setor em particular com o foco nas particularidades observadas a nível local.

- **Criação de mecanismos de resolução alternativa de litígios especializados**

São já várias as soluções legais que promovem os mecanismos de resolução de litígios como meio principal a ser utilizados para a resolução de conflitos de distintas naturezas. Ora, face a todo o problema que envolve os conflitos decorrentes das relações entre senhorios e arrendatários, a DECO entende que seria adequado criar um mecanismo apenas especializado

nesta matéria e apto a dar resposta a problemas relacionados com falta de pagamento das rendas, obras, assédio no arrendamento entre outras matérias atualmente sujeitas a regimes complexos, burocráticos e que, antecipa-se, com pouca adesão por parte de quem deles pode beneficiar. Pese embora os instrumentos extrajudiciais já existentes neste setor, eles não são conhecidos por parte dos consumidores nem tão pouco se dedicam à resolução especializada apenas e só em matéria de arrendamento, pelo que, no entendimento da DECO, este tipo de relação merece uma tutela especial e específica no que diz respeito ao acesso à justiça por parte dos consumidores.