



Exma Senhora

Deputada

Dra. Cristina Moreira

Comissão de Economia, Inovação, Obras
Públicas e Habitação

6CEIOPH@ar.parlamento.pt

C/c Grupo Parlamentar do Partido Comunista Português

Data: 20 de janeiro de 2020

N. Refª : PARC-000254-2019

Assunto: Projeto de Lei 157/XIV - Alteração ao Regime do Arrendamento Apoiado para Habitação

Tendo conhecimento da iniciativa acima mencionada, junto enviamos os nossos comentários, mantendo-nos ao dispor para quaisquer esclarecimentos adicionais,

Com os meus melhores cumprimentos,

A Diretora Geral

(Ana Cristina Tapadinhas)



ASSOCIAÇÃO PORTUGUESA PARA A DEFESA DO CONSUMIDOR - DECO

Pessoa Colectiva de Utilidade Pública / Contribuinte e Registo na C.R.C. Lisboa com o n.º 500 927 693
decolx@deco.pt - www.deco.proteste.pt
Rua Artilharia 1, 79 - 4º - 1269-160 Lisboa - Tel.: 21 371 02 00 - Fax 21 371 02 99

I. Enquadramento

No seguimento do pedido que foi dirigido à presente Associação, por parte do Grupo Parlamentar do Partido Comunista Português, o presente parecer tem por objetivo apreciar o Projeto de Lei n.º 157/XV que visa alterar o regime de arrendamento apoiado para habitação.

II. Na Generalidade

O presente parecer tem por objeto analisar o Projeto de Lei n.º 157/XV que visa alterar o regime de arrendamento apoiado para habitação.

De facto, a presente Associação tem vindo a pronunciar-se sobre temáticas relacionadas com o sector de habitação, as quais podem, direta ou indiretamente, afetar os direitos e legítimos interesses dos consumidores, pelo que a confiança depositada na DECO para apresentar contributos nesta área, apresenta-se sem dúvida, fundamental e merece, naturalmente, um especial agradecimento.

Ora, na generalidade parece-nos de louvar a iniciativa de propor a alteração do regime de arrendamento apoiado com vista a responder às necessidades das famílias tendo por fim a defesa do “direito constitucional à habitação”. Na verdade, e sem prejuízo do que adiante se dirá, importa referir que consideramos de extrema relevância a apresentação de iniciativas que visem permitir o acesso à habitação por parte de toda a camada populacional, sem que isso importe uma taxa de esforço superior aquela que é passível ser suportada pelas famílias portuguesas, pelo que, desde logo, importa reforçar positivamente o projeto que aqui se encontra apresentado.

De facto, todas as iniciativas legislativas associadas ao sector, sobre as quais a DECO teve o prazer de se pronunciar demonstram o reconhecimento da importância de legislar um aspeto tão essencial na vida do cidadão como o acesso a habitação condigna, independentemente das desigualdades financeiras e sociais que afetam a nossa sociedade.

O Regime do Arrendamento Apoiado encontra-se regulado pela Lei n.º 81/2014 de 19 de Dezembro – que revogou a Lei n.º 21/2009, de 20 de maio, o Decreto-Lei n.º 608/73, de 14 de novembro e o Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de maio -, o qual foi posteriormente alterado pela Lei n.º 32/2016, de 24 de Agosto e complementada pelo Regulamento 84/2018, de 2 de Fevereiro. Ora, tal como decorre do referido acervo legislativo, o arrendamento apoiado é o regime aplicável às habitações detidas, a qualquer título, por entidades das administrações direta e indireta do Estado, das regiões autónomas, das autarquias locais, do setor público empresarial e dos setores empresariais regionais, intermunicipais e municipais, que por elas sejam arrendadas ou subarrendadas com rendas calculadas em função dos rendimentos dos agregados familiares a que se destinam bem como ao arrendamento de habitações financiadas com apoio do Estado que, nos termos de lei especial, estejam sujeitas a regimes de renda fixada em função dos rendimentos dos arrendatários.

Ora, apesar de toda esta informação decorrer da legislação acima referida, seria interessante aproveitar esta iniciativa legislativa para reforçar a necessidade de maior divulgação em sítio público e de titularidade governamental, quem são os titulares das habitações submetidas a arrendamento apoiado bem como quais as que se encontram disponíveis para esse efeito, a nível local e nacional numa fase prévia à candidatura, promovendo, assim uma maior transparência e adesão por parte dos inquilinos a este mercado.

De facto, sabemos que a informação resulta da consulta à página do IHRU e da plataforma eAA, contudo parece-nos que ainda assim poderia ser dada uma maior divulgação e acessibilidade aos potenciais inquilinos de parque habitacional existente para o efeito.

De facto, a título de exemplo alguns regulamentos municipais podem excluir do acesso ao arrendamento apoiado pessoas não residentes no próprio município, pelo que consideramos que criar uma comunicação e interoperabilidade entre todos estes intervenientes mediante uma informação prévia ao candidato, seria bastante eficiente do ponto de vista da divulgação e da respetiva adesão.

Do mesmo modo, consideramos que poderia ter sido uma boa oportunidade para propor alterações no que diz respeito ao regime de transferência de habitação apoiada. De facto, o art. 16.º-A do diploma em vigor permite a transferência de habitações em caso de “situação sociofamiliar de extrema gravidade, caso em que o pedido de transferência pode ser efetuado por qualquer interessado, desde que exclusivamente para proteção e salvaguarda da vítima”. Ora a forma como este preceito se encontra redigido não resulta claro que o pedido de transferência será aceite por motivos socioeconómicos ou por razões relacionadas com questões de foro criminal que possam colocar em causa a segurança de uma eventual vítima. Nesta medida e aproveitando já algumas iniciativas de ordem local neste sentido, seria interessante propor a alteração desta norma no sentido de admitir um pedido de transferência de fogo habitacional em caso de impossibilidade ou dificuldade séria em pagar a renda calculada para o imóvel atribuído, em função de alterações económicas do agregado familiar.

Assim e sem prejuízo do anteriormente referido, passaremos a dedicar-nos à análise na especialidade da proposta de diploma, com vista a um melhor entendimento sobre o assunto objeto de apreciação.

III. Na especialidade

a) Art. 3.º, n.º 1, alínea b) (Definições)

“Dependente”, o elemento do agregado familiar que seja menor ou que, tendo idade inferior a 26 anos não aufera rendimento mensal líquido superior ao salário mínimo nacional.

Nesta proposta, o GP propôs a alteração da noção da Dependente, considerando para efeitos do diploma que será dependente quem tenha idade inferior a 26 anos e não aufera rendimento mensal líquido ao salário mínimo nacional, substituindo assim a sua referência ao indexante dos apoios sociais.

De facto, a maior amplitude deste conceito permite integrar no mercado habitacional jovens em início de carreira que, por regra, se encontram a beneficiar de um salário ainda reduzido e determinar o apoio em função do salário mínimo nacional. Tal prerrogativa permite uma

maior proteção dos agregados familiares que integram estes jovens fazendo com que estes sejam também contabilizados para efeitos do regime, enquanto dependentes. Contudo deverá ter-se alguma cautela no desenvolvimento da definição para que com ela não colidam normas de natureza fiscal já aprovadas e que possam ter um efeito direto ou indireto no sector em causa, como seja o art 13.º do CIRS que considera apenas como “dependentes” jovens que, cumulativamente, não tenham mais de 25 anos nem auferam anualmente rendimentos superiores ao valor da retribuição mínima mensal garantida;

b) Art. 3.º, n.º 1, alínea g) (Definições)

“Rendimento Mensal Corrigido, o rendimentos mensal líquido deduzido das quantias indicadas [...]”

Nesta norma procedeu-se, uma vez mais, à alteração do indexante em causa. Enquanto a versão original do diploma calcula o RMC em função do indexante dos apoios sociais, agora com esta proposta propõe-se que as percentagens em causa tenham como referência o salário mínimo nacional.

De facto, em nosso entendimento, esta alteração poderá consubstanciar uma maior proteção das famílias portuguesas na medida em que dela poderão beneficiar um maior número de pessoas. De facto, o valor associado ao Indexante dos Apoios Sociais (438,81€) é bastante mais reduzido do que aquele que resulta do valor estipulado para o Salário Mínimo Nacional (635,00€), o que conduzirá a que o regime em causa possa beneficiar um maior número de famílias e possivelmente integrar nele uma classe que, frequentemente acaba por não se enquadrar em regime de bonificação, como seja a apelidada “classe média baixa”.

Tal alteração possibilita, assim, que exista um reflexo da realidade atual no que respeita à real capacidade financeira dos cidadãos/famílias quanto aos montantes que conseguem suportar com este encargo.

c) Art. 3.º, n.º 2 (Definições)

Para efeitos da alínea f) do número anterior, consideram-se rendimento [...]

Na verdade, esta norma tem em vista alterar o conteúdo desenvolvido para a definição de “rendimento”. Na lei em vigor os valores do rendimento global e da coleta líquida correspondem aos constantes da declaração de rendimentos das pessoas singulares, validada pela Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) e respeitante ao ano anterior.

Através da presente proposta pretende-se afastar do conceito, rendimento de valores variáveis e os quais a qualquer momento poderão deixar de existir tendo consequentemente um grande impacto no orçamento familiar, o que parece bastante adequando ao espírito do diploma em análise. Contudo considera-se que esta definição deverá ter em consideração normas já aprovadas no mesmo sentido, como é o caso do art. 2º e 3º do CIRS onde se especifica o que se considera para efeitos de IRS rendimentos de trabalho dependente, rendimentos empresariais e profissionais, em nome da certeza e segurança jurídicas que se pretende obter com o estabelecimento de um regime desta envergadura.

d) Art. 19.º (Duração e renovação do contrato)

O contrato de arrendamento apoiado é celebrado pelo prazo de 15 anos

A duração e renovação do contrato pelo prazo de 15 anos corresponde a um aumento de cinco anos no prazo de duração e renovação em vigência no atual regime de arrendamento apoiado para habitação, esta alteração promoveria uma maior segurança na relação contratual entre senhorio e arrendatário. Tendo em consideração que estamos perante um regime que pretende promover um apoio e estabilidade direta a pessoas que reúnam condições económicas para o efeito, consideramos que poderá ser uma boa medida, em nome da estabilidade e da segurança que se pretendem acautelar.

e) Art. 21.º - A (Taxa de Esforço Máxima)

A taxa de esforço máxima não pode ser superior a 15% do rendimento mensal corrigido do agregado familiar do arrendatário.

Esta alteração mostra-se, de facto, de grande relevância, atendendo a que a DECO tem vindo a defender que ninguém poderá ser eliminado do acesso ao parque habitacional, em função

dos seus rendimentos. Assim, o limite máximo de taxa de esforço não superior a 15% parece-nos adequado para ao presente regime. No diploma apresentado, a forma de cálculo da taxa de esforço tem por base o valor do salário mínimo nacional (0.067* (RMC/SMN) o que, em nosso entendimento, permitirá que as famílias passem a suportar uma taxa de esforço menor. A título de exemplo, aquando da contratação de crédito à habitação, a DECO recomenda que a taxa de esforço não seja superior a 35%, (peso das prestações de créditos no rendimento do agregado familiar). Como estamos a falar de aquisição de habitação própria, é natural que os rendimentos em causa sejam mais elevados do que aqueles que se verificam no âmbito de uma integração num regime de arrendamento apoiado. Assim, salutamos a taxa de esforço aqui apresentada, atendendo a que estamos perante um regime especial que visa permitir e apoiar o acesso à habitação a uma grande camada populacional portuguesa. Contudo, consideramos que a não verificação deste pressuposto não poderá ser relevada para efeitos de indeferimento liminar, na hora de atribuição de um fogo habitacional, atendendo que estamos perante agregados com grandes dificuldades de integração no mercado em causa.

f) Art. 22.º (Rendas Máximas e Mínima)

A renda em regime de arrendamento apoiada não pode ser inferior a 1% do salário mínimo nacional vigente em cada momento.

A alteração do valor de referência mínima para 1% do salário mínimo nacional, conduz ao aumento significativo do valor mínimo da renda, o que será compreensível atendendo a que ao longo da proposta de lei, a principal alteração será o valor de referência nos diferentes cálculos para definir se o agregado/cidadão terá direito de usufruir do regime de arrendamento apoiado. De facto, com a presente proposta de alteração estaremos a falar de um aumento de cerca de 196,19€ nos valores de referência. Por um lado e tal como referido anteriormente, tal desiderato permitirá que um maior número de famílias possa beneficiar dos apoios concedidos pelo diploma, por outro conduzirá a que exista um aumento significativo do valor mínimo da renda, tendo como consequência que as famílias com menos rendimentos sofram o impacto deste aumento, pelo que se deverá ter isso em consideração na proposta a ser apresentada.

IV. Conclusões

Em face do exposto, e sem prejuízo de anteriormente referido, bem como de esclarecimentos adicionais que se mostrem necessários, a DECO sublinha a necessidade de:

1. Maior divulgação em sítio público e de titularidade governamental quem são os titulares das habitações submetidas a arrendamento apoiado bem como quais as que se encontram disponíveis para esse efeito, a nível local e nacional numa fase prévia à candidatura sem prejuízo da existência do eAA, promovendo assim uma maior adesão dos inquilinos a este mercado;
2. Reforçar a informação uma vez que, a título de exemplo, alguns regulamentos municipais podem excluir do acesso ao arrendamento apoiado pessoas não residentes no próprio Município;
3. Apresentar propostas de alteração do regime de transferência de habitação apoiada, designadamente para cobrir situações de impossibilidade de pagamento de renda em virtude de deteriorações das condições económicas;
4. Ter em consideração normas já aprovadas no que diz respeito a determinadas definições como sejam a noção de dependente e de rendimento para efeitos de CIRS.
5. Reforçar a alteração do limite da taxa de esforço, atendendo a que estamos perante um regime de habitação especialmente regulada e apoiada pelo Estado, cujos destinatários serão sempre famílias com rendimentos considerados baixos para integrar o mercado de arrendamento convencional.
6. Esclarecimento que a não verificação do pressuposto da taxa de esforço indicada, não poderá ser relevada para efeitos de indeferimento liminar, na hora de atribuição de um fogo habitacional, atendendo que estamos perante agregados, com grandes dificuldades de integração no mercado em causa.

7. Reavaliar a proposta de alteração do valor de referência de renda, tendo em consideração que tal desiderato poderá conduzir a que exista um aumento significativo do valor mínimo da renda levando a que as famílias com menos rendimentos sofram um impacto deste aumento.

