

Exmo Senhor

Presidente da

Comissão de Orçamento, Finanças e

Administração Pública

Data: 30 de abril de 2024

N. Refª : PARC- 000066-2024

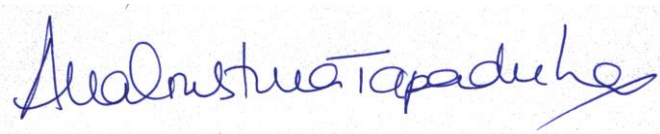
Assunto: Projeto de Lei 45/XVI/1 - Garante o apoio extraordinário à renda, alterando o Decreto-Lei Nº 20-B/2023, de 22 de março

1

Tendo tido 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

A handwritten signature in blue ink, reading 'Ana Cristina Tapadinhas', is written over a light blue grid background.

(Ana Cristina Tapadinhas)

I. ENQUADRAMENTO

A DECO, na qualidade de associação de defesa de consumidores com estatuto de utilidade pública, tem vindo a acompanhar a evolução do setor da habitação nas suas várias vertentes representando coletivamente os consumidores em vários fóruns, não só através da tomada de posição relativa a iniciativas legislativas sobre as matérias que com este setor se encontram relacionadas, mas também através da presença em órgãos consultivos como é o caso do Conselho Nacional de Habitação, tendo sido nomeada como membro efetivo para o efeito, em 2022.

De facto, no âmbito do desenvolvimento da sua normal atividade, a DECO tem vindo a ser uma instância de recurso para os pedidos de esclarecimento de vários consumidores com dúvidas relativas à aplicação do DL n.º 20-B/2023, de 22 de março, aprovado pelo anterior Governo, e que tem em vista conceder um apoio aos consumidores inserido no mercado de arrendamento, mas também dirigido aos titulares de contrato de crédito habitação.

2

Em termos práticos, através do referido diploma, foi criado um apoio extraordinário à renda, destinado a arrendatários com taxas de esforço superiores a 35 %, com rendimentos até ao limite máximo do sexto escalão do IRS e com contratos celebrados até 15 de março de 2023, com vista a apoiar as famílias portuguesas num valor de apoio que poderia ascender aos € 200 mensais, pago pela segurança social. Em simultâneo, no mesmo quadro legal, desenvolveu-se um apoio aos mutuários de contratos de crédito para aquisição ou construção de habitação própria permanente, abrangidos pelo Decreto-Lei n.º 74 -A/2017, de 23 de junho sob a forma de bonificação temporária de juros quando ocorresse uma variação do indexante de referência equivalente a 3 pontos percentuais face ao respetivo valor calculado à data da celebração do contrato de crédito. Importará a este respeito referir que este mecanismo distingue-se do subsídio de renda, criado em 2015 através do Decreto-Lei n.º 156/2015, de 10 de agosto entretanto,

alterado pelo Decreto-Lei 13/2019 de 12 de Fevereiro, e dirigido apenas a titulares de contrato de arrendamento para habitação permanente anteriores a 18 de novembro de 1990.

Face a algumas lacunas e dificuldades de interpretação que dificultavam a sua operacionalização prática, o DL n.º 20-B/2023, de 22 de Março foi sendo sucessivamente alterado, sendo que a sua versão mais recente corresponde à redação que lhe foi atribuída pelo DL n.º 103-B/2023, de 09 de Novembro o qual, entre outras medidas, veio permitir o alargamento do apoio a quem inicialmente não fosse beneficiário mas que, em virtude da atualização de renda prevista para 2024, pudesse vir a obter uma taxa de esforço superior a 35%, desde que o contrato de arrendamento de que fosse titular tivesse sido celebrado até 15 de Março de 2023.

Ainda assim e por força dos inúmeros contactos que a DECO continuou a ter por parte de vários arrendatários, a nossa Associação interpelou, por, pelos menos três vezes, o Governo no sentido de o alertar para a recorrente ineficiência e inexecutabilidade do referido apoio, o qual continua a não dar resposta a vários arrendatários que se encontram numa situação económica difícil e que, de acordo com os rendimentos apresentados, demonstram uma taxa de esforço para o pagamento da renda superior a 35%, o que aos dias de hoje, não nos parece admissível e contraria de forma grave o direito à proteção dos interesses económicos dos consumidores.

Em Portugal o mercado do arrendamento subiu desde a realização dos censos de 2011 16%, somando 22,3%, num país onde a escolha pela compra de habitação própria representa desde os anos 70, a grande opção dos consumidores portugueses, esta tendência explica-se também à luz dos novos dados conhecidos que revelam que só em 45 concelhos em Portugal, isto é, em 16% do território nacional, é que uma família com rendimentos médios consegue pagar a prestação da casa. A mediana de rendimentos tinha de duplicar para garantir o acesso alargado à compra de casa. Importante destacar,

igualmente, o Inquérito às Condições de Vida e Rendimento desenvolvido pelo INE e cujos resultados evidenciam a degradação das condições de habitação, com a proporção de pessoas a viver em alojamentos em que o número de divisões habitáveis era insuficiente para o número e o perfil demográfico dos membros do agregado a aumentar para 12,9%, mais 3,5 p.p. do que no ano anterior (9,4%), e a proporção dos residentes em condições severas de privação habitacional a aumentar para 6,0%, mais 2,1 p.p. do que em 2020 (3,9%). Resultado estes que, previsivelmente, poderão estar associados à falta de oferta habitacional a preços adequados aos rendimentos da população portuguesa.

Neste sentido e como naturalmente não poderia deixar de ser, a DECO louva qualquer iniciativa que tenha por base a intenção de apoiar as famílias que se encontrem numa situação económica difícil e que queiram manter as suas habitações garantindo-se a possibilidade de acesso e de exercício do direito fundamental à habitação e, conseqüentemente, ao habitat (introduzido pela Lei de Bases da Habitação), sendo este projeto apresentado pelo Grupo Parlamentar do Bloco de Esquerda de especial relevância uma vez que corresponde, quase na sua integralidade, às preocupações que têm sido apresentadas pela DECO ao Governo, neste último ano.

4

Ainda assim, a DECO não poderá deixar de referir que presente Projeto de Lei deveria ter ido mais além, uma vez que continuam a ser muitos os consumidores que, por motivos distintos dos apresentados na presente iniciativa, ficam excluídos do apoio, pese embora, muitos necessitem de forma urgente, dele beneficiar.

Entre algumas dessas causas, destacamos o facto de ainda serem vários os arrendatários que não dispõem de contrato de arrendamento registado nas Finanças nem de acesso aos respetivos recibos de renda, pelo que o disposto no art. 8.º, n.º 11 do DL n.º 20-

B/2023, de 22 de Março, - apesar de apresentar uma nova redação já atendendo a estas situações - ainda não é suficiente para acautelar os interesses e os direitos em causa.

Neste sentido e por diversas vezes a DECO sugeriu que a apreciação dos pedidos pudesse vir a ser realizada também por via da apresentação de comprovativos dos respetivos pagamentos de renda e, sempre que possível, em confronto com a declaração de IRS e IRC dos respetivos senhorios, de forma a não excluir arrendatários que não tenham o seu contrato registado nas finanças e/ou não recebam os respetivos recibos comprovativos do pagamento de renda.

Do mesmo modo, continua a inexistir qualquer consagração específica relativa à aquisição do direito via transmissão por morte. A DECO desde o início deste mecanismo que tem vindo a sugerir esta integração subjetiva no âmbito do apoio, desde que em linha com o disposto no Código Civil e do Novo Regime do Arrendamento Urbano e devidamente comprovados os requisitos necessários à sua elegibilidade, em obediência ao disposto nos artigos 3.º, 4.º e 5.º do DL n.º 20-B/2023, de 22 de março, na sua redação atual.

Para além disso, não poderá a DECO deixar de referir que ainda são muitos os consumidores que não dispõem de contas bancárias e que, por esse motivo, pese embora reúnam os critérios de elegibilidade para receber o apoio extraordinário ao pagamento da renda, acabam por não o receber, pelo que seria extremamente importante que se viessem a definir formas alternativas de pagamento do apoio que tenha em consideração uma camada da população que não tem (ainda) acesso a contas bancárias promovendo o pagamento desta comparticipação por via postal.

Por fim, a DECO reforça a necessidade de dotar as entidades responsáveis por todo o mecanismo (em particular o IHRU e a Autoridade Tributária) das ferramentas necessárias a conseguir dar resposta efetiva às questões e solicitações no âmbito do apoio extraordinário ao pagamento de renda. Para esse efeito, a DECO tem vindo a evidenciar

a necessidade de serem parcerias institucionais com entidades que melhor possam dar resposta aos consumidores, como ponto de contacto do IHRU, em particular, Municípios, Juntas de Freguesia e Associações de Defesa de Consumidores, bem como a urgência de ser desenvolvido um canal próprio e direto de forma a permitir às famílias portuguesas de apresentarem as suas questões e dúvidas, sob pena de este vir a ser mais um apoio criado para apoiar quem mais precisa mas cujo sucesso na sua execução não será, de todo, alcançado.

II. ANÁLISE NA ESPECIALIDADE

- ARTIGO 3.º

2 – O disposto no número anterior, aplica-se, igualmente, aos novos contratos de arrendamento celebrados entre as mesmas partes e sobre o mesmo imóvel.

6

Tal como referido anteriormente à Deco têm chegado muitos relatos de consumidores, que depois de terem tido acesso ao apoio viram o mesmo ser cortado pelo facto de os senhorios terem feito novo contrato de arrendamento, sobre o mesmo imóvel, para atualizar as rendas.

Estes consumidores que cumpriam os requisitos de acesso ao pagamento do apoio extraordinário passaram a ser excluídos pelo facto de o proprietário do imóvel, lhes propor uma nova renda através da celebração de um novo contrato. Ora, esta situação, no entendimento da DECO viola vários preceitos legais.

Por um lado, é celebrado um novo contrato de arrendamento, quando na prática o que se verifica é uma alteração contratual de um dos aspetos contratuais que do ponto de vista prático poderá penalizar ainda mais o arrendatário, uma vez que em alguns desses contratos, são estipulados igualmente novos prazos de locação do imóvel, sem

possibilidade de renovação com vista evitar os efeitos decorrentes do art. 1097.º, n.º 3 do Código Civil.

Por outro lado, são praticados novos valores de rendas à revelia do disposto no art. 34.º do Decreto-Lei 56/2023, de 6 de outubro e que vem estipular o limite de 2% para a celebração de novos contratos, face à última renda praticada, situação que não se compreende uma vez que para 2024, o valor de atualização de renda é bem superior ao limite estabelecido nesse normativo (6,94%). Ainda assim a DECO verifica que se mantém a existência destas práticas que contornam os preceitos legais estabelecidos, com a agravante de conduzir o arrendatário a ficar excluído da possibilidade de continuar a beneficiar deste apoio.

Importa dizer que muita destas negociações com o senhorio são realizadas no pressuposto de o apoio à renda vir a ser pago nos mesmos moldes até então concedidos ou até em valores superiores face à taxa de esforço apresentada mediante o pagamento de um novo valor de renda, pelo que os arrendatários acabam por ficar numa situação económica ainda mais difícil e sem o apoio criado para o efeito, apenas e só porque do ponto de vista “formal” são titulares de novos contratos de arrendamento - que encobrem uma renovação contratual - celebrados após 15 de Março de 2023, situação que, no entendimento da presente Associação, não deverá naturalmente ser aceitável.

- **ARTIGO 11.º**

O pagamento do apoio cessa com a comunicação da cessação do contrato de arrendamento ou subarrendamento pela AT, salvo nos casos previstos no n.º 2 do artigo 3.º, ou a requerimento de qualquer dos interessados.

Pese embora se compreenda o disposto no presente preceito, na tentativa de manutenção do apoio em caso de celebração de novos contratos com os mesmos

contraentes relativamente aos mesmos imóveis importa, no entanto, densificar um pouco a operacionalização da articulação do art. 11.º com o art. 3.º. De que forma poderão as entidades responsáveis pela atribuição do apoio garantir que este se mantém, uma vez cessados os efeitos do contrato anteriormente celebrado?

Seria importante garantir que, nos casos de contratos sucessivos - em que a celebração de um novo contrato sucede a cessação ou não renovação do anterior com os mesmos sujeitos e relativo ao mesmo imóvel - o arrendatário, em momento prévio, logo após a comunicação do senhorio para esse efeito, tome a iniciativa de apresentar o novo contrato de arrendamento às entidades legitimadas no procedimento, acompanhado do comprovativo de manutenção dos requisitos necessários à elegibilidade para o apoio extraordinário ao pagamento da renda, com vista a assegurar que o pagamento se manteria, de forma ininterrupta, mesmo após esta modificação contratual. Reforçamos, no entanto, que para este efeito, será fundamental garantir o efetivo funcionamento e eficácia do mecanismo, dotando as entidades responsáveis, dos recursos e da capacidade de resposta necessária para o efeito, em particular o IHRU e a AT, o que reiteramos, aos dias de hoje, não ocorre.

III. CONCLUSÕES

Sem prejuízo dos anteriores comentários e de eventuais esclarecimentos adicionais que venham a ser necessários, a DECO

- Louva qualquer iniciativa que tenha por base a intenção de apoiar as famílias que se encontrem numa situação económica difícil e que queiram manter as suas habitações garantindo-se a possibilidade de acesso e de exercício do direito fundamental à habitação e, conseqüentemente, ao habitat (introduzido pela Lei de Bases da Habitação), sendo este projeto apresentado pelo Grupo Parlamentar do Bloco de Esquerda de especial relevância uma vez que corresponde, quase na sua

integralidade, às preocupações que têm sido apresentadas pela nossa Associação ao Governo, neste último ano.

- Sublinha, ainda assim, que o presente Projeto deveria ter ido mais além, uma vez que continuam a ser muitos os consumidores que, por motivos distintos dos apresentados na presente iniciativa, ficam excluídos do apoio, pese embora, muitos necessitem dele beneficiar.
- Destaca o facto de ainda serem vários os arrendatários que não dispõem de contrato de arrendamento registado nas Finanças nem de acesso aos respetivos recibos de renda, pelo que o disposto no art. 8.º, n.º 11 do DL n.º 20-B/2023, de 22 de Março - apesar de apresentar uma nova redação já atendendo a estas situações - ainda não é suficiente para acautelar os interesses e os direitos em causa, tendo a DECO sugerido que a apreciação dos pedidos pudesse vir a ser realizada também por via da apresentação de comprovativos dos respetivos pagamentos de renda e, sempre que possível, em confronto com a declaração de IRS e IRC dos respetivos senhorios
- Regista a manutenção de inexistência qualquer consagração específica relativa à aquisição do direito ao arrendamento via transmissão por morte. A DECO desde o início deste mecanismo que tem vindo a sugerir esta integração subjetiva no âmbito do apoio, desde que em linha com o disposto no Código Civil e do Novo Regime do Arrendamento Urbano e devidamente comprovados os requisitos necessários à sua elegibilidade, em obediência ao disposto nos artigos 3.º, 4.º e 5.º do DL n.º 20-B/2023, de 22 de Março, na sua redação atual.
- Sublinha a manutenção de obstáculos ao recebimento do apoio, uma vez que este só pode ser atribuído a quem é titular de uma conta bancária, excluindo-se da possibilidade de receber o pagamento quem não tem conta bancária e que, usualmente, corresponde a uma fatia da sociedade que tem baixos rendimentos e consequentemente mais precisa do apoio.
- Reforça a necessidade não só da criação de parcerias institucionais com entidades que melhor possam dar resposta aos consumidores, como ponto de contacto do IHRU, em particular, Municípios, Juntas de Freguesia e Associações de Defesa de Consumidores,

bem como a urgência de ser desenvolvido um canal próprio e direto de forma a permitir às famílias portuguesas de apresentarem as suas questões e dúvidas, sob pena de este vir a ser mais um apoio criado mas cujo sucesso na sua execução não será, de todo, alcançado.

- Alerta para as práticas de mercado que tem vindo a ser evidenciadas e que contrariam o disposto no art. 34.º do Decreto-Lei 56/2023, de 6 de outubro, o qual vem estipular o limite de 2% para a celebração de novos contratos, face à última renda praticada. Ainda assim a DECO verifica que se mantém a existência destas práticas que contornam os preceitos legais estabelecidos, com a agravante de arredar o arrendatário da possibilidade de continuar a beneficiar do apoio extraordinário ao pagamento de renda.
- Sugere que, nos casos de contratos sucessivos - em que a celebração de um novo contrato sucede a cessação ou não renovação do anterior com os mesmos sujeitos e relativo ao mesmo imóvel - o arrendatário logo após a comunicação do senhorio para o fim do anterior contrato tome a iniciativa de apresentar o novo contrato de arrendamento às entidades legitimadas no processo, acompanhado do comprovativo de manutenção dos requisitos necessários à elegibilidade para o apoio extraordinário ao pagamento da renda, com vista a assegurar que o pagamento se manteria, de forma ininterrupta, mesmo após esta modificação contratual.