

ENQUADRAMENTO

O presente parecer tem como objetivo apresentar alguns contributos no que diz respeito ao Projeto de Lei n.º 833/XV/1 apresentado pelo Grupo Parlamentar do PSD e cria apoios extraordinários de apoio às famílias para pagamento da renda e da prestação de contratos de crédito.

ANÁLISE NA GENERALIDADE

A DECO tem vindo a acompanhar e a trabalhar a temática da Habitação, nomeadamente através da participação em iniciativas legislativas sobre a matéria, atenta a natureza fundamental do Direito à habitação atribuído aos cidadãos em geral e aos consumidores em particular.

A este respeito e pese embora as distintas matérias a que se dedicou, a DECO acompanhou de perto a **criação da Nova Geração de Políticas de Habitação**, implementada desde 2018, tendo dado fortes contributos à **Lei Geral da Habitação**, que no seu entendimento, continua desprovida de conteúdo necessário à implementação de soluções específicas aptas a garantir o acesso à habitação por parte de todos.

2

Também no âmbito do mais recente, divulgado em fevereiro, a DECO teve oportunidade de apresentar os seus contributos, **reforçando a necessidade Pacote Mais Habitação de ser promovido um novo paradigma da habitação** face ao atual contexto em que vivemos.

De facto, 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 inaceitáveis 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.

A proposta de lei agora apresentada pelo grupo parlamentar Social Democrata, tem como **objetivo garantir que o valor atribuído a título de apoio extraordinário a renda é efetivamente utilizada para manter o contrato de arrendamento regular quanto ao seu pagamento**, por outro lado prevê-se ainda que o valor atribuído é considerado, para os devidos efeitos legais, impenhorável.

3

Apesar de ser compreensível o pretendido com as medidas definidas neste diploma, consideramos que este diploma poderia ir bastante longe ao abordar questões de fundo do diploma.

De facto, nos últimos dias, a DECO tem sido uma instância de recurso de vários consumidores com dúvidas e pedidos de esclarecimento relativos à aplicação do Decreto-Lei n.º 20-B/2023, de 22 de março. Se num primeiro momento, os pedidos relacionavam-se com o facto da presente Associação **analisar se eventualmente as famílias poderiam vir a beneficiar do apoio em causa**, atualmente as reclamações têm por objeto o **facto de muitas destes consumidores não terem recebido qualquer apoio, ao contrário daquilo que seria expetável** face aos requisitos previstos na lei.

Na perspetiva da DECO, este apoio enferma de vários problemas, uns relacionados com a respetiva execução e outros que parecem carecer de um suporte legal que, aos dias de hoje, não se revela compreensível.

Antes de mais e por referência às últimas notícias que revelam a existência de um despacho interno que altera a forma de cálculo de atribuição do apoio, em particular o facto de agora o Governo decidir que se entenderá como rendimento anual e médio os que integram, *“por um lado, as deduções específicas aos rendimentos do IRS considerados para determinação da taxa e, por outro lado, os rendimentos considerados para determinação da taxa geral do IRS aplicável, nos termos do artigo 68.º do Código do IRS, bem como os rendimentos considerados para efeitos de aplicação das taxas especiais a que se refere o artigo 72.º do mesmo Código”*, a DECO reforça, a par do já apresentado por outros grupo parlamentares, o consagrado no art. 5.º, n.º 1 do Decreto-Lei n.º 20-B/2023, de 22 de Março e que consagra o «rendimento anual» em causa, será considerado **o total do rendimento para determinação da taxa apurado pela AT na liquidação do IRS do beneficiário referente ao último período de tributação disponível.**

4

Ora, esta modificação poderá não só conduzir a uma alteração da forma de cálculo do valor a ser atribuído, mas, mais grave ainda, modificar os critérios de elegibilidade do apoio na medida em que só dele poderá beneficiar quem tenha uma taxa de esforço igual ou superior a 35 /prct. do seu rendimento anual com os encargos anuais de pagamento das rendas (art. 4.º, n.1, alínea d). Assim, se o rendimento a ser tido em consideração, para efeitos de cálculo da taxa de esforço passa a ser o rendimento bruto, muitos serão os consumidores que ficarão de fora do âmbito de aplicação subjetivo do presente diploma.

Como não poderá deixar de ser, a DECO considera que esta situação lesa de forma grave e reiterada os direitos e as legítimas expetativas dos consumidores que

organizaram as suas vidas desde março e tomaram opções económicas e negociais, certos de que iriam receber este apoio.

No entanto, infelizmente este não será o único problema associado a esta situação. De facto, começam agora a surgir algumas reclamações e pedidos de apoio por parte de consumidores que **não dispõem de contrato de arrendamento devidamente registado na Autoridade Tributária e Aduaneira (AT)**, sendo esta uma obrigação que decorre diretamente do diploma, em particular do art. 4.º, n.º 1, alínea b).

Ora, pese embora a DECO compreenda a intenção desta previsão normativa, a verdade é que são vários os motivos associados à inexistência do contrato de arrendamento na AT e que, no entendimento da presente Associação, não poderão lesar os interesses dos consumidores uma vez alheios ao seu controlo ou iniciativa. Algumas destas situações encontram-se relacionadas com o facto de estarmos perante contratos de arrendamento muito antigos celebrados ao abrigo de um regime que não obrigava à celebração deste tipo de negócios por escrito, mas também começam a surgir as situações em que este tipo de contrato nem sequer consta da plataforma da autoridade tributaria pelo respetivo senhorio estar isento do pagamento do imposto de selo e nessa medida, poder eventualmente entender-se, não estar obrigado a comunicá-lo.

5

Outro problema que também nos tem sido referenciado diz respeito ao facto de muitos dos **consumidores não disporem de conta bancária apta a receber as quantias aqui em causa**. De facto, pese embora a existência da modalidade de serviços mínimos imposta a todas entidades bancárias, são ainda vários os consumidores que auferem os seus rendimentos e apoios através de vale postal ou numerário, não dispondo ainda de uma conta bancária que lhes permita aceder ao respetivo apoio.

Por este motivo, são também vários os consumidores que têm vindo a recorrer à DECO no sentido de alertar para esta situação, no sentido em que pese embora possam vir a

preencher os critérios de elegibilidade para efeitos de apoio, **não dispõem de contas bancárias para poder receber o respetivo pagamento, o que também, do ponto de vista da presente Associação, não será naturalmente uma situação admissível aos dias de hoje.**

Para além disso, outras são as matérias que começam a surgir e que esbarram com uma limitação legal: é o **caso das atualizações de renda que vão sendo realizadas e que parecem não vir a ter qualquer impacto na atribuição do apoio em causa.** De facto, são já vários os consumidores que recorrem à DECO referindo que foram submetidos ou entretanto avisados de que irão ser sujeitos a uma atualização de renda que poderá modificar substancialmente a taxa de esforço inicialmente apurada, pelo que o apoio em causa deveria vir a ser atualizado em conformidade com esta alteração das circunstâncias. Por outro lado, são também vários aqueles **que contactam a DECO no sentido de saber se podem vir a beneficiar do apoio, pese embora o contrato de arrendamento tenha sido celebrado após dia 15 de Março, uma vez que se confrontam com a dificuldade em manter o pagamento das rendas por um lado e por outro não dispõem de uma oferta habitacional que lhes garanta uma casa a preços compatíveis com os seus rendimentos.**

Por estes motivos, a DECO tem vindo a alertar para a necessidade de alteração deste diploma e para a urgência de adoção de medidas que efetivamente protejam os consumidores, em particular, mediante:

- A não alteração dos critérios de elegibilidade, por via de uma interpretação que não coincide com a que resultou diretamente do diploma inicialmente aprovado, sob pena de colocar em causa os direitos e as legítimas expectativas dos consumidores, tendo em consideração o rendimento líquido e não o bruto.

- A consagração na lei da possibilidade de apreciação dos pedidos de arrendamento por via de 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.
- O alargamento dos beneficiários deste apoio, em concreto, a arrendatários que celebraram contratos de arrendamentos após 15 de março de 2023, uma vez que a realidade que subjaz e motiva o diploma aprovado não se alterou e tem vindo a agravar-se com o aumento do custo de vida, na sua generalidade.
- A adaptação do apoio a ser concedido no âmbito do diploma, face a eventuais aumentos de renda por via da respetiva atualização ou celebração de novos contratos com os mesmos senhorios, celebrados com vista a um aumento de renda;
- A consagração de 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 e/ou numerário
- A criação uma linha de apoio e contacto direto com o IHRU e/ou Autoridade Tributária de forma a apoiar e esclarecer os consumidores sobre esta matéria sob pena de se verificarem exclusões arbitrárias sem qualquer tipo de fundamento e resposta por parte das entidades institucionalmente habilitadas a promover o apoio e a proteção das famílias portuguesas.

Por outro lado, o apoio atribuído a quem tem crédito à habitação através do regime de bonificação de juros com critérios restritivos e valores diminutos, deixa também estes consumidores sem resposta perante o aumento acentuado da sua prestação com o

crédito à habitação. Este aspeto parece também não estar refletido no âmbito do presente projeto de lei, o que se lamenta face à necessidade urgente de rever os critérios de atribuição de apoio no âmbito dos contratos de crédito habitação.

NA ESPECIALIDADE

Artigo 2.º - Alteração ao Decreto-lei n.º 21-B/2023, de 28 de março

O artigo 8 do Decreto-lei n.º 20-B/2023, de 28 de março, passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 8º

Procedimento

1 – (...).

2 – (...).

3 – (...).

4 – (...).

5 – (...).

6 – O beneficiário tem o dever de, mensalmente e até o dia 20 de cada mês, comunicar ao IHRU, I.P, nos termos a definir por este diploma, que o apoio recebido foi afeto ao pagamento da renda, juntando, para o efeito, o respetivo recibo de renda.

Tal medida pretende garantir que os inquilinos utilizam o valor do apoio extraordinário a renda para efetivo pagamento desta, apesar de ser compreensível o espírito desta medida, não podemos olvidar que o apoio atribuído de forma automática pretende garantir que o valor fique disponível ao inquilino sem que este tenha de realizar qualquer candidatura para o efeito, pelo que rezeamos que a introdução de mais um procedimento para que o arrendatário possa vir a beneficiar do apoio poderá vir a excluir muitos da sua aplicação prática.

De todo o modo, a DECO entende que será importante criar mecanismos que assegurem que o valor a ser atribuído será de facto adstrito ao pagamento da renda ao senhorio,

sob pena de alimentar situações de incumprimento do pagamento destas obrigações sem qualquer fiscalização associada.

Também a este nível será importante que sejam acautelados os contratos de arrendamento que não se encontram devidamente registados na autoridade tributária, mas que possam vir a ser comprovados mediante a apresentação dos recibos de renda e/ou comprovativos de pagamento por parte dos arrendatários, de forma a não excluir muitos consumidores que não dispõem de contratos de arrendamento nem tão pouco têm um fácil acesso aos mesmos de forma a poder comprovar a sua situação locatária.

O artigo 11 do Decreto-lei n.º 20-B/2023, de 28 de março, passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 11º

1- (anterior corpo do artigo)

2- O pagamento do apoio também cessa com a falta de comunicação prevista no número 6 do artigo 8º do presente decreto-lei, sendo o beneficiário notificado pelo IHRU, I.P. para proceder à devolução dos valores entretanto recebidos a título do apoio extraordinário à renda.»

9

Quanto ao previsto consideramos que criar a necessidade da comunicação do pagamento da renda, sob pena de cessar o apoio parece-nos excessivo, quando o espírito do diploma incutiu uma agilização na atribuição do apoio, considerando que é automática.

Artigo 3.º - Aditamento ao Decreto-lei n.º 21-B/2023, de 28 de março

«Artigo 12º - A

O apoio extraordinário é renda concedido ao abrigo do presente decreto-lei é impenhorável nos termos do artigo 736º do código de processo civil.»

Verificamos com agrado o cuidado em garantir que o apoio extraordinário seja de facto para ajudar os consumidores/famílias portuguesas a enfrentar a inflação e à respetiva

quebra de perda de rendimento, não podendo este valor ser canalizado para cobranças executivas, lamentando que o governo não tenha pensado de raiz neste tema aquando da criação do Decreto-Lei n.º 21-A/2023, pelo que a alteração agora proposta é, no entendimento da DECO, essencial para que este apoio se destine ao fim proposto.

Perante o exposto, seria também interessante que tal medida fosse ainda mais longe e que este apoio não fosse considerado rendimento para efeitos de cessão de rendimento no período de exoneração do passivo restante, garantindo que ele não se destina ao pagamento dos credores no âmbito do processo de insolvência, mas que sirva para apoiar o devedor nas despesas familiares do dia-a-dia.

CONCLUSÕES

Face ao exposto e sem prejuízo de eventuais esclarecimentos que se mostrem necessários face à proposta apresentada, a DECO recomenda:

- A não alteração dos critérios de elegibilidade, por via de uma interpretação que não coincide com a que resultou diretamente do diploma inicialmente aprovado, sob pena de colocar em causa os direitos e as legítimas expectativas dos consumidores, tendo em consideração o rendimento líquido e não o bruto.
- A consagração na lei da possibilidade de apreciação dos pedidos de arrendamento por via de 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.
- O alargamento dos beneficiários deste apoio, em concreto, a arrendatários que celebraram contratos de arrendamentos após 15 de Março de 2023, uma vez que a realidade que subjaz e motiva o diploma aprovado não se alterou e tem vindo a agravar-se com o aumento do custo de vida, na sua generalidade.

- A adaptação do apoio a ser concedido no âmbito do diploma, face a eventuais aumentos de renda por via da respetiva atualização ou celebração de novos contratos com os mesmos senhorios, celebrados com vista a um aumento de renda;
- A consagração de 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 e/ou numerário
- A criação uma linha de apoio e contacto direto com o IHRU e/ou Autoridade Tributária de forma a apoiar e esclarecer os consumidores sobre esta matéria sob pena de se verificarem exclusões arbitrárias sem qualquer tipo de fundamento e resposta por parte das entidades institucionalmente habilitadas a promover o apoio e a proteção das famílias portuguesas.
- A reavaliação da proposta apresentada no sentido de consagrar que arrendatário comprove que o apoio recebido foi afeto ao pagamento da renda tendo em consideração o elevado receio de que a introdução de mais um procedimento para que o arrendatário possa vir a beneficiar do apoio, possa vir a excluir muitos deles da sua aplicação prática.
- A reanálise da cessação do apoio em caso de não comunicação por parte do arrendatário, sob pena de colocar em causa o espírito que fundou a aprovação do diploma em análise.
- A criação de mecanismos que assegurem que o valor a ser atribuído será de facto adstrito ao pagamento da renda ao senhorio, sob pena de alimentar situações de incumprimento do pagamento destas obrigações sem qualquer fiscalização associada.

- A não consideração deste apoio como rendimento para efeitos de cessão de rendimento no período de exoneração do passivo restante, garantindo que ele não se destina ao pagamento dos credores no âmbito do processo de insolvência, mas que sirva para apoiar o devedor nas despesas familiares do dia-a-dia.