

Exmos Senhores

Presidentes das

Comissão de Economia, Obras Públicas,

Planeamento e Habitação

Comissão de Educação e Ciência

Comissão de Orçamento e Finanças

Data: 25 de setembro de 2023

N. Refª : PARC- 000238-2023

1

Assunto: Projeto de Lei 874/XV/1 Prevê a criação de uma taxa especial para facilitar o acesso ao arrendamento estudantil

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,

P' A Diretora Geral

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Ana Cristina Tapadinhas".

(Ana Cristina Tapadinhas)

ENQUADRAMENTO

O presente parecer tem como objetivo apresentar contributos da DECO no que diz respeito ao Projeto de Lei n.º 874/XV/1.^a que prevê a criação de uma taxa especial para facilitar o acesso ao arrendamento estudantil na perspetiva da defesa dos direitos e legítimos interesses dos consumidores.

ANÁLISE NA GENERALIDADE

Tal como é conhecido, 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, importa destacar o acompanhamento por parte da DECO na criação da Nova Geração de Políticas de Habitação, implementada desde 2018, na Lei de Bases da Habitação e mais recentemente ao Pacote Mais Habitação e às medidas que dentro dele vieram a integrar as temáticas relacionadas com o arrendamento, o crédito habitação e os respetivos programas de apoio, tendo em 2022 vindo a integrar o Conselho Nacional de Habitação, como membro permanente do mesmo.

A DECO tem vindo a receber pedidos de apoio e de esclarecimento por parte de arrendatários, confrontados com dificuldades em manter as suas habitações, em virtude de quebras de rendimento e do aumento significativo do custo de vida, bem como por todo o processo a que são submetidos por via das notificações que lhes são dirigidas para a cessação dos contratos de arrendamento que encobrem verdadeiros aumentos de renda (contornando o limite estabelecido dos 2% previsto para 2023), conduzindo a situações em que o pagamento do valor da renda chega a ser equivalente a um esforço superior a 50% do limite da capacidade financeira dos consumidores.

Para além disso, são já vários os relatos de arrendatários descontentes relativos às novas medidas apresentadas pelo Governo em particular as respeitantes aos apoios extraordinários à renda, face à ausência de respostas por parte da Autoridade Tributária e ao não esclarecimento dos motivos pelos quais não são elegíveis para vir a beneficiar do respetivo apoio.

No âmbito deste universo respeitante ao arrendamento, os estudantes do ensino superior fazem parte de uma franja de consumidores que motivam o recurso e apoio por parte da DECO. De facto, são várias as questões relacionadas com o alojamento de estudantes que, pese embora as propostas já apresentadas por esta Associação junto do Governo, continuam a não encontrar resposta nem no mercado, nem ao nível do poder local ou central. Aqui, falamos não só da escassez de oferta e dos preços totalmente inacessíveis para muitas famílias, mas igualmente de todo o contexto em que assenta esta oferta e que escapa, de forma grave e reiterada, à regulação e à fiscalização não só necessárias como urgentes. `

De forma muito simplificada poderemos referir que os estudantes do ensino superior têm à sua disposição ofertas de natureza distinta:

- Residências públicas – que como referido no documento em análise não consegue dar respostas efetivas;
- Residência privadas – onde são confrontados com preços exorbitantes e com contratos poucos claros (por vezes assentes em verdadeiros contratos de prestação de serviços);
- Arrendamento tradicional – onde, por vezes, aceitam fazer parte de negócios paralelos com vista ao não pagamento de um preço tão alto de renda e sujeitos a condições extremamente precárias à mercê de um mercado não regulado;

- Alojamento Local - como instância de recurso, mas que não lhes oferece a robustez regulamentar necessária a acautelar a estabilidade que precisam para esta fase das suas vidas.

A tudo isto acresce o papel das plataformas de reserva de quartos para estudantes que promovem a procura e o encontro *do match habitacional* perfeito para estes jovens e que acabam por incluir práticas e cláusulas absolutamente abusivas, do ponto de vista da DECO.

Neste sentido e pese embora a DECO aplauda a iniciativa de redução em sede de tributação dos rendimentos prediais relativos a arrendamento estudantil, reforça a necessidade de vir a ser desenhada uma maior proteção dos estudantes a este nível mediante:

- a) A criação de um quadro legal específico e único para o alojamento para estudantes deslocados que inclua oferta pública e privada (abrangendo aqui os diferentes segmentos);
- b) A regulação e a fiscalização da atividade desenvolvida pelas plataformas de reserva de alojamento para estudantes;
- c) A regulação da relação estabelecida entre estas plataformas e os respetivos consumidores, uma vez que de acordo com o quadro legal previsto pelo DL 24/2014, de 14 de Fevereiro elas parecem estar fora da proteção acrescida dos consumidores que existe, fundamentalmente, para a proteção do direito à informação e dos seus interesses económicos.
- d) A criação de mecanismos arbitrais especializados para a resolução de conflitos entre senhorios, arrendatários e plataformas;

ANÁLISE NA ESPECIALIDADE

Alteração ao Decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de novembro – Art. 72.º

Aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação de carácter estudantil, é aplicada uma taxa especial extraordinária ao arrendamento de 10%.”

A DECO tem vindo a defender a redução da carga fiscal imposta aos senhorios, sendo este um dos principais motivos de aumento das rendas e da consequente deterioração da vida financeira das famílias portuguesas que, num contexto de inflação, tendem, naturalmente a agravar-se.

Neste sentido, reconhece a iniciativa deste grupo parlamentar no sentido de vir a ser aplicada uma taxa reduzida no âmbito dos contratos de arrendamento para estudantes, reforçando, ainda assim que esta é uma medida que deverá ser complementada com muitas outras que possam dar robustez e a segurança necessárias a esta situação dramática em que se vive em torno da habitação e que afeta vários segmentos de consumidores.

5

Ainda assim, poderia ser interessante que se equacionasse não só uma redução em função da tipologia de contratos e em função do tipo de arrendatários em causa, mas também uma maior redução de acordo com o valor cobrado a título de renda, como forma de incentivo à aplicação de valores mais reduzidos ao preço das rendas em mercado de arrendamento tradicional.

CONCLUSÕES

Sem prejuízo de esclarecimentos adicionais que se mostrem necessários face à posição assumida neste parecer, a DECO entende como necessário:

- A criação de um quadro legal específico e único para o alojamento para estudantes deslocados que inclua oferta pública e privada (abrangendo aqui os diferentes segmentos);
- A regulação e fiscalização da atividade desenvolvida pelas plataformas de reserva de alojamento para estudantes;
- A regulação da relação estabelecida entre estas plataformas e os respetivos consumidores, inserindo-as no âmbito quadro legal previsto pelo DL 24/2014, de 14 de Fevereiro que regula a regime legal de contratos celebrados à distância ou fora do estabelecimento comercial.
- A criação de mecanismos arbitrais especializados para a resolução de conflitos entre senhorios, arrendatários e plataformas;
- De ser analisada a possibilidade de redução da tributação em sede de IRS não só em função da tipologia de contratos de acordo com o tipo arrendatários em causa mas também uma maior redução em função do valor cobrado a título de renda, como forma de incentivo à aplicação de valores mais reduzidos ao preço das rendas em mercado de arrendamento tradicional.