

O XXI Governo Constitucional reconheceu, no âmbito das suas prioridades políticas, o papel central da habitação e da reabilitação para a melhoria da qualidade de vida das populações, para a revitalização e competitividade das cidades e para a coesão social e territorial.

A habitação é um direito fundamental constitucionalmente consagrado, a base de uma sociedade estável e coesa e o alicerce a partir do qual os cidadãos constroem as condições que lhes permitem aceder a outros direitos como a educação, a saúde ou o emprego. As profundas alterações dos modos de vida e das condições socioeconómicas das populações, a combinação de carências conjunturais com necessidades de habitação de natureza estrutural, a mudança de paradigma no acesso ao mercado de habitação, precipitada pela crise económica e financeira internacional, e os efeitos colaterais de políticas de habitação anteriores, justificaram a aprovação pelo Governo, a 26 de abril, de uma Nova Geração de Políticas de Habitação que contribua para resolver problemas herdados e para dar resposta à nova conjuntura do setor habitacional.

Em simultâneo, e dada a prioridade e urgência conferida às matérias habitacionais, foi ainda aprovado um conjunto de instrumentos e de medidas, parte das quais está em apreciação neste parlamento, fazendo parte do pacote em análise por esta Comissão.

Não obstante, sublinho que os instrumentos que materializam a NGPH não se esgotam nas propostas já apresentadas a este parlamento, estando já em fase de implementação os instrumentos de apoio à promoção pública de habitação, seja orientada para carências habitacionais da população mais carenciada ou situações de emergência, com os Programas 1.º Direito e Porta de Entrada, seja para a população de recursos intermédios mas que

se encontra em sobrecarga de despesas habitacionais, por via do Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado.

Sobre estes programas aproveito para informar que lançamos já um conjunto de 12 sessões de divulgação, por todo o território nacional, que está na sua reta final, e no âmbito das quais está-se a registar uma ampla adesão e muito boa receptividade por parte dos municípios, outras entidades públicas e terceiro setor.

Relembro ainda que o Sr. Primeiro-Ministro, na sessão de apresentação destes instrumentos definiu como objetivo de política erradicar as carências habitacionais mais graves, que representam situações indignas para as famílias, até aos 50 anos do 25 de abril. Este é um esforço muito significativo, a realizar em seis anos, dado que o Levantamento Nacional das Necessidades de Realojamento Habitacional, apresentado a este parlamento em fevereiro do corrente ano, veio reportar um universo potencial de cerca de de 26 mil famílias nestas condições.

Não obstante, a Nova Geração de Políticas de Habitação, ao deixar de estar centrada no objeto – “casa” – e passar a orientar-se para o objetivo – o acesso de todos a uma habitação adequada –, tem uma missão reformulada, tanto ao nível do universo de potenciais beneficiários, passando a incluir, como já referi, os agregados familiares de rendimentos intermédios que não conseguem aceder a uma habitação adequada no mercado sem que tal implique uma sobrecarga sobre o seu orçamento familiar, como da dimensão do parque habitacional com apoio público, que necessitará de ser significativamente alargado em consonância com o aumento do universo de beneficiários.

Para alcançar estes desideratos é fundamental não só diversificar os promotores de habitação com apoio público, passando a envolver o setor privado, como equilibrar o setor da habitação em termos de regimes de ocupação, fortalecendo e promovendo o arrendamento habitacional permanente e conferindo um contexto de maior equidade e segurança contratual.

No entanto, existem vários obstáculos, tanto do lado da oferta como da procura, ao desenvolvimento do arrendamento habitacional, e, mais ainda, de um segmento de oferta para arrendamento a preços acessíveis, face aos rendimentos dos agregados familiares.

De entre estes obstáculos destacam-se, do ponto de vista da oferta:

- Diferencial de rendibilidade entre arrendamento e compra-venda e alternativas de investimento imobiliário percecionadas como sendo de maior rendibilidade e menor risco;
- Perceção de risco significativo de incumprimento do pagamento das rendas (ineficiência e ineficácia do sistema judicial e proteção social insuficiente dos arrendatários nas situações de quebra significativa dos rendimentos);
- Dificuldades relacionadas com o sistema bancário e a desadequação os seus produtos e condições de empréstimo ao investimento em arrendamento habitacional.

Do ponto de vista da procura, os principais obstáculos são:

- Falta de mobilidade residencial dos agregados familiares (72% do parque habitacional está ocupado no regime de “casa própria”);
- Preços excessivos das rendas dos fogos disponíveis face aos rendimentos das famílias;
- Oferta de habitação para arrendamento insuficiente em alguns territórios;

- Ausência de proteção contra quebra significativa de rendimento disponível;
- Discriminação no acesso ao arrendamento, designadamente em razão de origem racial ou étnica e nacionalidade.

Neste contexto, é fundamental promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos, mediante a criação de um conjunto de instrumentos que, de forma integrada e complementar, possam ultrapassar os obstáculos identificados e alcançar as metas definidas.

Pretende-se que estes instrumentos sirvam para minorar uma vulnerabilidade histórica e estrutural de competitividade da habitação permanente face aos outros usos potenciais, e que consiste no facto de a maioria dos agregados familiares disporem de menos recursos financeiros para suportarem os custos com a sua habitação permanente do que os que podem ser mobilizados pela generalidade das atividades económicas (escritórios, lojas comerciais, atividade turística, etc.). Esta vulnerabilidade teve e continua a ter diferentes expressões nas últimas décadas, levando em muitos casos a uma terciarização dos centros urbanos e ao seu despovoamento, segregação socioterritorial e gentrificação, fenómenos estes que se pretende combater, tornando o arrendamento habitacional mais competitivo e seguro.

É ainda muito importante, no cenário atual, corrigir situações de desequilíbrio no âmbito da relação entre senhorios e arrendatários, no sentido de promover a disponibilização de habitação para arrendamento num quadro de estabilidade e segurança.

Assim, em complemento dos instrumentos que já referi de promoção da oferta pública e do terceiro setor, e de outros também já aprovados, de



apoio à reabilitação, à mobilidade dos agregados familiares e à inclusão social e territorial nos bairros de arrendamento públicos, bem como de outros que estão em fase final de desenvolvimento, como o seguro de renda, o Governo aprovou um conjunto de propostas com vista a promover a estabilidade e segurança do arrendamento, a proteção dos arrendatários mais vulneráveis e a oferta de habitação a custos acessíveis por parte das famílias.

### **PPL 129/XIII**

#### **Alterações legislativas ao arrendamento urbano destinadas a promover a estabilidade e segurança do arrendamento e a proteção dos arrendatários mais vulneráveis**

É proposto à Assembleia da República um conjunto de alterações destinadas a:

1. Corrigir situações de desequilíbrio entre os direitos dos arrendatários e dos senhorios;
2. Salvaguardar a estabilidade do arrendamento para pessoas com mais de 65 anos ou com grau de deficiência superior a 60% que residam no mesmo local há mais de 25 anos;
3. Promover a segurança no arrendamento.

#### **Para (1) corrigir situações de desequilíbrio:**

- São conferidas garantias adicionais aos arrendatários nas situações em que o senhorio se recuse a celebrar o contrato por escrito;

- É limitada a possibilidade de denúncia dos contratos em caso de obras de remodelação ou restauro profundos, privilegiando-se a sua suspensão.

Pretende-se salvaguardar a segurança e estabilidade dos agregados familiares no regime de arrendamento, perante o risco de cessação de contratos de arrendamento evocando motivo de obras profundas. As alterações assentam em 3 grandes ideias:

- A atual definição de obras de remodelação ou restauro profundo é inadequada e deve ser alterada;
- Só deve ser permitida a denúncia de contratos nos casos em que as obras de remodelação ou restauro profundo não deem origem a um local as com características equivalentes às do locado, havendo lugar ao realojamento do arrendatário;
- Em caso de obras de remodelação ou restauro profundo que originem a existência de local com características equivalentes às do locado, a regra deve ser a de suspensão do contrato, e não a de denúncia do contrato.

**Para (2) Salvaguardar a estabilidade do arrendamento para pessoas com mais de 65 anos ou com grau de deficiência superior a 60% que residam no mesmo local há mais de 25 anos**

- Para contratos anteriores a 1990 que transitaram para o NRAU, e quando o arrendatário tem mais de 65 anos ou com grau de deficiência superior a 60% e reside no mesmo local há mais de 25 anos, limita-se a denúncia ou oposição à renovação dos contratos às situações em que o senhorio tem necessidade de habitação para si ou para os seus descendentes em 1.º grau. Protegem-se assim arrendatários cujos contratos transitaram para o NRAU por falta de informação sobre as implicações desta transição, bem como aqueles que transitaram por não terem respondido à proposta do proprietário.

Para além disso, estabelece-se também que estes contratos estão sujeitos aos limites de aumento de rendas já previstos no NRAU (limite máximo anual de 1/15 do VPT, sendo que o aumento anual não pode ultrapassar 20% do valor da diferença entre a renda atual e este limite máximo), sendo-lhes dando acesso ao subsídio de renda.

Para contratos posteriores a 1990 e que passaram para o NRAU, é aplicada a mesma limitação à denúncia do contrato com arrendatários com mais de 65 anos ou com grau de deficiência superior a 60% que residam no mesmo local há mais de 25 anos. Nestes casos há lugar à atualização ordinária da renda, nos termos gerais.

### **Para (3) promover a segurança e a oferta de arrendamento**

- São previstas medidas de proteção dos fiadores
- São removidos os obstáculos à possibilidade de arrendamento de casas adquiridas com empréstimo bancário, de modo a promover a oferta de imóveis no mercado de arrendamento, conferindo às famílias maior mobilidade e prevenindo situações de incumprimento.

## **PPL 128/XIII**

### **Taxas autónomas diferenciadas para arrendamento habitacional de longa duração**

É proposto à Assembleia da República o estabelecimento de taxas de IRS reduzidas para contratos de arrendamento habitacional de longa duração, abrangendo novos contratos e renovações contratuais.

As taxas de IRS são reduzidas para 14%, para contratos ou renovações de duração entre 10 e 20 anos, e 10% para contratos ou renovações de duração igual ou superior a 20 anos.

Excluem-se desta redução os contratos com rendas superiores a limites máximos a estabelecer em Portaria.

O objetivo é promover a estabilidade do arrendamento, proporcionando às famílias condições para o desenvolvimento das suas vidas.

## **PPL 127/XIII**

### **Programa de Arrendamento Acessível**

O Programa de Arrendamento Acessível visa promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos, compatível com os rendimentos das famílias. Responde às necessidades habitacionais das famílias cujo rendimento não lhes permite aceder no mercado a uma habitação adequada às suas necessidades, mas é superior ao que confere o acesso à habitação em regime de arrendamento apoiado. Deste modo vamos ao encontro do da missão da NGPH de ampliar o parque habitacional



com apoio público e, portanto, o universo de beneficiários da política de habitação.

A fim de promover os objetivos do programa e a adesão às condições por este estabelecidas, prevê-se a isenção de tributação sobre os rendimentos prediais decorrentes dos contratos enquadrados no mesmo.

O enquadramento de um contrato no programa implica o cumprimento de um conjunto de condições:

- **Duração mínima do contrato:** prazo mínimo de 3 anos, renovável anualmente até aos 5 anos;
- **Condições mínimas de qualidade do alojamento:** cumprimento de condições em matéria de segurança, salubridade e conforto a estabelecer em portaria;
- **Contratação de seguros;**
- **Preço de renda:** que tem de ser inferior, pelo menos em 20%, do valor de **referência** de arrendamento calculado para cada alojamento específico, e não pode ainda ultrapassar o limite máximo geral por tipologia definido para cada município.

É igualmente promovida a acessibilidade ao arrendamento por parte de estudantes, mediante a possibilidade de integração no programa do arrendamento de partes de habitações (quartos).

Este programa assume uma abordagem de complementaridade com as políticas e programas municipais de apoio ao arrendamento, em particular a preços acessíveis, e à promoção de oferta pública para este segmento, contribuindo para a sua viabilização económica e para o aumento da oferta.

Com efeito, os municípios têm a capacidade demonstrada de desempenhar um papel importante na promoção da acessibilidade à habitação nos seus territórios, pelo que podem e devem beneficiar dos programas do Estado nesse domínio, bem como complementá-los. Esta articulação pode permitir e viabilizar descidas adicionais dos preços das rendas face ao máximo definido no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível, bem como aumentar a dimensão e oferta dos programas municipais.

O Governo considera que as três propostas que apresentou ao parlamento são complementares entre si e aos restantes instrumentos e medidas que constam da NGPH, sendo absolutamente fundamentais para se conseguir alcançar os objetivos em matéria de garantir a todos uma habitação adequada e a custos acessíveis face aos seus rendimentos, sublinhando ainda a urgência legislativa em matéria de arrendamento.