



Exmo Senhor

Representante Parlamentar do

Partido LIVRE

Data: 16 de janeiro de 2023

N. Refª : PARC-000013-2023

Assunto: Projeto de Lei 472/XV/1 - Cria o Programa Ajuda de Casa, de apoio à compra da primeira habitação

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

1

Com os meus melhores cumprimentos,

A Diretora Geral

A handwritten signature in blue ink that reads 'Ana Cristina Tapadinhas'.

(Ana Cristina Tapadinhas)

I. ENQUADRAMENTO

O presente parecer tem por objetivo analisar o projeto de lei n.º 472/XV/1ª que visa recomendar ao Governo a criação do Programa Ajuda de Casa, de apoio à compra da primeira habitação, na perspetiva da defesa do direito à habitação constitucionalmente consagrado e em particular dos direitos e interesses dos consumidores.

II. ANÁLISE NA GENERALIDADE

Tal como é de conhecimento público, a Associação Portuguesa Para a Defesa do Consumidor (DECO) é uma associação de consumidores privada sem fins lucrativos, que tem por principal missão proteger os direitos e os interesses dos consumidores.

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.

2

A esse propósito, a DECO tem vindo a receber inúmeros pedidos de apoio e de esclarecimento por parte de consumidores, confrontados com dificuldades em manter as suas habitações, em virtude de quebras de rendimento, impossibilidade de pagamento das respetivas rendas, bem como dificuldade em manter o cumprimento atempado das suas prestações creditícias, sem que a oferta habitacional ajude a ultrapassar estes obstáculos, situação agora agravada pelo receio do que o futuro lhes reserva em virtude da atual situação de inflação em que nos encontramos.

Nesta medida, e pese embora, louvamos o esforço do Estado no sentido de vir a apresentar propostas de implementação e reforço de medidas que permitam um acesso mais democratizado e acessível à habitação, gostaríamos, ainda assim, de sublinhar algumas preocupações face às respostas já apresentadas bem como contribuir com a proposta de algumas soluções.

Tal como referido anteriormente, a DECO tem vindo a desenvolver um apoio muito próximo ao consumidor no que diz respeito à matéria da Habitação. Não só no que diz respeito ao acompanhamento legislativo que tem sido feito sobre o setor mas também fruto das inúmeras atividades realizadas junto dos consumidores e também dos Municípios.

Deste contexto, são várias as conclusões a que a Associação chega e que não são promissoras no que diz respeito ao cenário que se vive em termos de acesso à habitação em Portugal.

Por um lado, e no que diz respeito ao **arrendamento**, pese embora tenha sido avançada uma fixação percentual no que diz respeito à atualização da renda, ainda assim são vários os problemas associados a este negócio em particular.

Em primeiro lugar, **o valor atual das rendas praticadas que, como é consabido, não se adequam ao rendimento médio das famílias** portuguesas, torna impraticável o acesso a uma habitação condigna, principalmente nas zonas com maior pressão urbana, conduzindo a soluções de **residência conjunta entre muitas famílias** para dar resposta à dificuldade de pagamento de rendas e conduzindo a fenómenos de sobrelotação habitacional, prejudicial a um ambiente social e até colocando em causa questões de salubridade e de saúde física e mental.

No mesmo plano **se situa a oferta para estudantes deslocados e jovens**, destinatários certos de arrendamento habitacional, mas que se confrontam com preços que não conseguem pagar nem tão pouco através das bolsas disponibilizadas para o efeito, sendo que se por um acaso, celebrarem um contrato de arrendamento com fins transitórios – de acordo com o que decorre do Código Civil – estarão sempre sujeitos a uma menor proteção do que os arrendatários normais.

A este respeito a DECO já por diversas vezes defendeu a existência de um estatuto do estudante universitário que permita regular estas e outras relações jurídicas que por este são estabelecidas.

Atualmente, entendemos que o **mercado de arrendamento**, principalmente nas zonas com forte pressão urbana, **é um mercado agressivo**, muito caro e tendencialmente pouco apelativo para todas as partes envolvidas, o que aprofunda o receio de que este negócio tal como atualmente é caracterizado, venha a desaparecer ou em alternativa a encontrar resposta em enquadramentos contratuais que escapam à fiscalização do setor.

Já no que diz respeito à **aquisição de habitação própria e permanente**, o resultado está à vista: o atual preço de mercado da habitação, a atual situação de inflação, o aumento irremediável das taxas de juro torna insuportável o pagamento das prestações ao banco por parte das famílias portuguesas, com a agravante de terem saído de um contexto pandémico que muito dificultou a possibilidade de manutenção de cumprimento dos contratos de crédito à habitação e que tendencialmente será suscetível de agravamento, a curto médio prazo.

A este respeito, gostaríamos de evidenciar que muitas das políticas implementadas a serem adotadas estão direcionadas para famílias vulneráveis, acreditando-se que as de classe média baixa e alta não serão afetadas por todo este contexto económico e financeiro, o que não corresponde, de todo à verdade. No entendimento desta Associação é importante que sejam adotadas soluções eficazes **que possam dar resposta a consumidores objetivamente vulneráveis mas também para aqueles que tenham sido colocados numa situação de vulnerabilidade**, fruto de todo o contexto económico, social em que nos encontramos. Para esse efeito, é necessário criar respostas para estas famílias, não só no que diz respeito à aquisição de habitação própria

e permanente, mas também ter em consideração estes critérios aquando da adoção de políticas no âmbito do mercado de arrendamento.

Ora, no que diz respeito à proposta em análise, pese embora, consideramos de extrema importância a sua promoção, e sem prejuízo da análise na especialidade que merecerá, naturalmente, uma especial atenção, parece-nos que ficam ainda a faltar alguns aspetos necessários à sua efetiva implementação, em particular, o alargamento dos fins do programa, bem como a regulamentação necessária em caso de alienação do imóvel, sujeito a um regime bonificado, acreditando-se, no entanto que a intenção da iniciativa em causa será ressaltar tais considerandos para uma regulamentação específica ainda a ser aprovada, conforme art. 5.º da proposta em causa.

III. ANÁLISE NA ESPECIALIDADE

1. Art. 1.º - - A presente lei cria o Programa Ajuda de Casa. O Programa Ajuda de Casa é um programa de política pública de habitação, destinado a apoiar a compra da primeira casa, para habitação própria e permanente, nomeadamente de jovens e pessoas de categorias de mais baixos rendimentos.

Sem prejuízo do já anteriormente referido na parte da generalidade, seria interessante, no entendimento da DECO, que a intenção subjacente a este programa tivesse por base não só o apoio para compra de habitação própria permanente, mas dele também fizessem parte as situações de realização de obras de conservação ordinária, extraordinária ou de beneficiação de habitação própria permanente, bem como para obras em partes comuns, tal como decorria do regime de crédito para habitação bonificado para jovens, previsto no Decreto-Lei n.º 349/98, de 11 de Novembro. Ao estabelecer-se esta amplitude, isto permitirá alargar, de igual modo, as formas de acesso à habitação por parte de uma camada populacional com distintos motivos de vulnerabilidade.

A este propósito, a presente Associação entende que será fundamental caracterizar e densificar os conceitos base da existência do programa em causa, em particular do que se entende por jovens e pessoas de categorias de mais baixos rendimentos. Entendemos que, de momento, a preocupação será a existência de um programa necessário para o efeito, mas é importante que aquando da regulamentação específica resulte de forma clara e expressa a quem se dirige concretamente o apoio em causa.

2. Art. 2.º, n.º 2 – O financiamento a que se refere o número anterior não pode exceder 30% do valor de mercado do imóvel

Sem prejuízo de entendermos a necessidade de fixação de um valor máximo associado ao financiamento, e em concreto do apoio, parece-nos que a antecipação desta percentagem sem ter em consideração critérios bem definidos das pessoas elegíveis para o efeito, poderá não ser vantajosa nem tão pouco verdadeiramente concretizável.

6

Imagine-se o seguinte cenário: uma família composta por um agregado familiar, constituído por dois adultos e duas crianças em que cada um dos adultos recebe 1500 euros brutos, sem poder pagar um arrendamento em Lisboa, recorre a este apoio para adquirir casa nesta mesma cidade onde os filhos andam na escola e onde trabalham. O valor médio de t2 em Lisboa rondará os 3500,00/m2.

Ora, face às ao atual contexto inflacionista, parece-nos que as necessidades específicas desta família não se coadunam com um texto de financiamento máximo de 30% do valor do mercado do imóvel, pelo que em concorrência com esta limitação deverão estar na base outros elementos de extrema relevância e que tenham em consideração as necessidades específicas dos consumidores candidatos a este apoio, integrado num quadro de aumento significativo do custo de vida que não é acompanhamento por um aumento de remuneração salarial.

3. Art. 3.º - O valor de mercado do imóvel não pode ultrapassar o valor médio em euros, por m², aferido pelo Instituto Nacional de Estatística para o município de localização do imóvel.

Esta solução parece-nos bastante relevante, uma vez que ela se dedica a ter como base de referência um valor de mercado do imóvel – o que atualmente mais contribui para a gentrificação – aferido para o município de localização do imóvel o que se demonstra extremamente importante face às distintas realidades experienciadas nas variadas zonas do País, no que diz respeito ao setor da habitação.

Ainda assim a presente Associação entende que outro critério a ter em consideração e de extrema importância poderá estar relacionado com a oferta habitacional verificada em cada Município, elemento que considera importante para efeitos de concessão do apoio em causa.

Acresce que, do ponto de vista do raciocínio legístico necessariamente presente à apresentação de uma iniciativa legislativa, parece-nos que o artigo 3.º poderá confundir os respetivos destinatários da norma, uma vez que se refere à elegibilidade mas ao invés se dedica a densificar o conceito de valor de mercado do imóvel para efeitos da proposta de apoio apresentada.

7

No entendimento da DECO, este aspeto deverá voltar ao artigo 2.º, o qual se refere ao financiamento com o qual se encontra diretamente associado, em nome da certeza e segurança jurídica necessária e fundamental à apresentação de qualquer diploma legal, ganhando mais relevância quando o setor que está na sua base tem subjacente o direito fundamental à habitação.

4. Art. 4.º - O Estado é coproprietário do imóvel na proporção do financiamento atribuído.

Compreendemos a necessidade de delimitação desta prerrogativa do Estado, mas reaceamos que a conformação da relação jurídica tal como apresentada nesta proposta, possa vir a restringir as formas de alienação dos imóveis bem como a constituição de direitos que com ele se encontram diretamente relacionados, pelo que se recomenda a reanálise desta proposta para um regime que permita assegurar o acesso à habitação por um lado mas que não obstaculize o normal e equilibrado funcionamento do mercado.

IV. CONCLUSÃO

Nestes termos, e sem prejuízo de adicionais esclarecimentos que se mostrem necessários ao desenvolvimento das posições anteriormente avançadas, a DECO recomenda que:

8

- a) No âmbito da promoção de iniciativas relacionadas com a criação de programas de apoio ao acesso à habitação, que estes venham sempre acompanhados de um raciocínio necessário a serem implementados **junto da população em geral**, pelo que se exige que estes sejam **simples, acessíveis, interoperáveis com outros já existentes e que visam proteger os mesmos direitos e interesses.**

- b) Sejam adotadas soluções eficazes **que possam dar resposta a consumidores objetivamente vulneráveis, mas também para aqueles que tenham sido colocados numa situação de vulnerabilidade**, fruto de todo o contexto económico, social em que nos encontramos. Para esse efeito, é necessário criar respostas para estas famílias, não só no que diz respeito à **aquisição de habitação própria e permanente**, mas também ter em consideração estes critérios aquando da **adoção de políticas no âmbito do mercado de arrendamento.**

- c) Se alargue o âmbito do programa de apoio, agora em análise, para que dele também fizessem parte as **situações de realização de obras de conservação ordinária, extraordinária ou de beneficiação de habitação própria permanente, bem como para obras em partes comuns**, tal como decorria do regime de crédito para habitação bonificado para jovens, previsto no Decreto-Lei n.º 349/98, de 11 de Novembro.
- d) Se **reanalise a necessidade de fixação de um valor máximo associado ao financiamento, e em concreto do apoio**. Parece-nos que a antecipação desta percentagem sem ter em consideração critérios bem definidos das pessoas elegíveis para o efeito, poderá não ser vantajosa nem tão pouco verdadeiramente concretizável.
- e) Se tenha em **consideração a percentagem da oferta habitacional verificada em cada Município**, elemento que considera importante para efeitos de concessão do apoio em causa.
- f) O **conteúdo do artigo 3.º da presente proposta venha a fazer parte do artigo 2.º**, o qual se refere ao financiamento com o qual se encontra diretamente associado, em nome da certeza e segurança jurídica necessária e fundamental à apresentação de qualquer diploma legal, ganhando mais relevância quando o setor que está na sua base tem subjacente o direito fundamental à habitação.
- g) Se **esclareça a conformação da relação jurídica entre o Estado e os respetivos beneficiários de forma a evitar obstáculos que possam restringir as formas de alienação dos imóveis bem como a constituição de direitos** que com ele se encontram diretamente relacionados, pelo que se recomenda a reanálise desta proposta para um regime que permita assegurar o acesso à habitação por um lado mas que não obstaculize o normal e equilibrado funcionamento do mercado.