



## Projecto de resolução n.º 118/XII

Recomenda ao Governo a adopção de medidas de apoio ao acesso à habitação por jovens

A Constituição da República Portuguesa estabelece na alínea c) do n.º 1 do seu artigo 70.º que os jovens devem gozar de especial protecção para efectivação do seu direito de acesso a uma habitação condigna. Nesse sentido, no domínio dos apoios ao acesso à habitação por parte das camadas mais jovens da população, as opções fundamentais das políticas públicas dos últimos anos têm assentado, fundamentalmente, na implementação de programas de apoio ao arrendamento jovem, dando cumprimento à exigência constitucional referida.

Em 2007, através do Decreto-Lei n.º 308/2007, de 3 de Setembro, o Governo aprovou uma alteração ao anterior regime jurídico que enquadrava o sector, revogando o Incentivo ao Arrendamento Jovem (datado de 1992), aprovando o programa Porta 65 – Arrendamento Jovem. Efectivamente, o IAJ revelava-se pouco equilibrado nos incentivos que concedia, atribuindo apoios independentemente da ponderação do preço de renda praticado na área de localização do imóvel, e oferecia garantias de fiscalização e monitorização reduzidas, o que contribuía para a existência de um número significativo de irregularidades e uma redistribuição por vezes injusta de apoios a quem deles não necessitava.

O novo programa Porta 65, por seu turno, procurou adaptar as necessidades de apoio ao arrendamento jovem à evolução do mercado de arrendamento e ao perfil e necessidades dos jovens que se candidatavam aos apoios, visando ainda assegurar uma utilização mais equitativa e eficaz dos recursos disponíveis, num contexto de consolidação orçamental.



Na sequência da avaliação intercalar do novo programa, e integrando diversas recomendações formuladas por iniciativa do Partido Socialista, através da Resolução da Assembleia da República n.º 28/2010, de 12 de Abril, o Governo aprovou uma alteração ao regime jurídico do programa Porta 65 através do Decreto-Lei n.º 43/2010, de 30 de Abril.

Nos termos do preâmbulo do referido diploma, a alteração legislativa procurou “privilegiar a admissão de candidatos com rendimentos mais baixos” , alterando as regras de apuramento do rendimento mensal, eliminando o requisito do limiar mínimo de rendimento, bem como assegurar uma “aproximação temporal entre o início da situação de emprego e a possibilidade de acesso ao programa”, através da apresentação de candidaturas durante o primeiro ano de trabalho. Por outro lado, com vista a “garantir uma maior segurança na assunção de compromissos financeiros por parte dos candidatos”, passou a admitir-se a instrução de candidaturas com o contrato-promessa de arrendamento, remetendo a celebração do contrato para momento posterior à decisão de atribuição do apoio.

Finalmente, e revelando uma visão de conjunto com a política de habitação e de requalificação dos centros urbanos, previu-se ainda a introdução de uma majoração da subvenção nas situações de arrendamento em áreas urbanas históricas e de reabilitação urbana, com a finalidade de atrair para estas áreas os jovens beneficiários dos apoios.

Traçado este rumo, que desde 2005 assegurou o apoio a mais de 100 mil jovens, e ajustado o programa Porta 65 às dificuldades sentidas nos primeiros 18 meses da sua aplicação, num contexto em que não se perdeu de vista o contexto de consolidação orçamental atravessado pelo Estado, importa assegurar que se mantêm as condições de execução do programa e que, apesar das dificuldades orçamentais, a importância da medida na salvaguarda da emancipação jovem e no apoio social é acautelada.



É pois fundamental assegurar a continuidade do programa Porta 65, mantendo os níveis de financiamento de que dispõe presentemente. O número de apoios concedidos nos últimos anos foi fundamental na salvaguarda do processo de emancipação de dezenas de milhares de jovens que enfrentam uma conjuntura económica desfavorável, para além de que a sua supressão ditaria a eliminação do único instrumento legislativo que dá corpo ao direito constitucional ao apoio no acesso dos jovens à habitação.

Contudo, importa igualmente ponderar a dinamização de outros mecanismos de promoção do acesso por jovens à habitação, mantendo o arrendamento como eixo fundamental, e envolvendo os diferentes níveis de poderes públicos com atribuições na área. Perante este desafio, importa desde logo ter presente que o anterior Governo colocou a matéria da requalificação dos centros urbanos como motor de crescimento económico, ajudando ao relançamento do sector da construção civil, e como forma de realização de objectivos sociais e de revitalização do tecido das nossas cidades, tendo aprovado em Conselho de Ministros em Março de 2011 um pacote de incentivos fiscais, apoios directos e agilização de procedimentos judiciais e administrativos com essa finalidade.

No passado mês de Setembro, o actual Governo aprovou também, em concretização do Memorando de Entendimento com a Comissão Europeia, o Banco Central Europeu e o Fundo Monetário Internacional, uma proposta de lei simplificando procedimentos administrativos em sede de reabilitação urbana.

Face ao aparente consenso em torno da valorização da reabilitação urbana e da requalificação dos centros históricos, importa assegurar que o eixo da habitação jovem a custos acessíveis representa um dos objectivos a prosseguir no quadro dos programas a executar, realizando o triplo objectivo de repovoamento dos centros urbanos, de assegurar a robustez de apoios no acesso à habitação em tempo de crise e de promover a emancipação dos jovens.



Apesar dos constrangimentos financeiros decorrentes da política de consolidação orçamental, o investimento nesta área apresenta um potencial dinamizador da economia que não deve ser desperdiçado e oferece uma possibilidade de alargamento da intervenção de políticas públicas em sede de apoio à habitação jovem que importa não perder de vista.

Igualmente fundamental na leitura das opções políticas nesta área é a inclusão dos municípios na edificação de uma intervenção estruturada, especialmente no que respeita à constituição de bolsas de habitação a custos controlados. Deparamo-nos hoje com excelentes prática autárquicas neste sentido, que podem ser disseminadas à globalidade do território, em parceria com o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU), que poderia agir numa dupla função de difusor de modelos testados e de coordenador de apoios e incentivos.

Por outro lado, deve ainda ser reforçada a aposta na promoção de modelo cooperativos de habitação para jovens, que no passado ofereceram excelentes exemplos de garantia do acesso à habitação condigna, num momento de profunda consciencialização colectiva para os direitos fundamentais na área da habitação.

Finalmente, uma estratégia integrada para os problemas enfrentados pelos jovens no acesso à habitação deve igualmente ponderar as dificuldades sentidas pelas famílias oneradas com obrigações decorrentes de empréstimos para habitação, nomeadamente no que respeita a formas de acautelar a regularização de dívidas à banca, de forma a acautelar os interesses de ambas as partes. Na iminência de execução de garantias hipotecárias, importa assegurar a possibilidade de faseamento de regularização de dívidas vencidas e permitir a retoma dos contratos de crédito à habitação sempre que a situação económica do agregado familiar evolua positivamente.

Assim, nos termos do disposto na alínea b) do artigo 156.º da Constituição da República Portuguesa e da alínea b) do n.º 1 do artigo 4.º do Regimento da Assembleia da República, adopte a seguinte Resolução, recomendando ao Governo que:



1. Salvarde a autonomia e garanta a manutenção das verbas orçamentadas no programa Porta 65, à semelhança da opção tomada no Orçamento do Estado para 2011, e acompanhe a evolução das candidaturas e do impacto do programa na emancipação dos jovens beneficiários;
2. Promova a dimensão da habitação jovem no quadro de uma aposta estruturada na requalificação urbana, nomeadamente através da criação de bolsas de habitação a custo controlado para aquisição, através de parcerias a dinamizar conjuntamente entre o plano municipal e da Administração central;
3. Promova a criação de programas de arrendamento social para jovens em parceria com os municípios, no quadro dos programas de reabilitação urbana a lançar, permitindo aos municípios amortizar o investimento directo que realizem na recuperação de edifícios devolutos, através de arrendamento com fixação de rendas baixas, acompanhado de aplicação do regime jurídico que habilita a criação de incentivos adicionais à fixação de jovens, através da isenção ou redução das taxas municipais devidas;
4. Crie canais de apoio à iniciativa individual de jovens no plano da recuperação de imóveis por jovens, seja através da dinamização do enquadramento jurídico para incentivos municipais, no domínio de taxas e emolumentos devidos pela reabilitação, seja através da reconfiguração de isenções ou reduções de taxa em sede de tributação imobiliária no Imposto sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e/ou no Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI);
5. Pondere a elaboração de uma alteração legislativa que, de forma equilibrada para ambas as partes, permite a regularização faseada de dívidas decorrentes de crédito à habitação, promovendo preferencialmente a manutenção dos contratos e evitando a execução de garantias hipotecárias.

Os Deputados,