

PROPOSTA DE LEI N.º 897/XV/2.ª (PCP)

“LIMITA O AUMENTO DAS RENDAS NOS CONTRATOS EM VIGOR E NOS NOVOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO HABITACIONAL”

-- PARECER DA ANMP --

1. ENQUADRAMENTO E CONTEÚDO DA INICIATIVA LEGISLATIVA.

A Assembleia da República, através da Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação, solicitou a consulta e pronúncia da ANMP relativamente ao Projeto de Lei n.º 897/XV/2.ª (PCP) que pretende criar um regime que “Limita o aumento das rendas dos contratos em vigor e na fixação de montantes máximos de renda em novos contratos de arrendamento habitacional.”

O Projeto de Lei (PL) propõe:

- o afastamento das regras “normais” de atualização de rendas em todos os contratos de arrendamento, introduzindo um teto concreto, transversal, de atualização para o ano de 2024, na percentagem máxima de 1,0043 (que corresponde ao valor de atualização do ano de 2021 - Aviso n.º 17989/2021, publicado em 23 de setembro, II Série do DR), aplicável a todos os tipos de arrendamento.
- com o intuito de fixar um montante máximo de renda para os novos contratos, mais propõe que o mesmo coeficiente de atualização (de 1,0043) seja aplicável às rendas iniciais de novos contratos, face à última renda praticada em contrato celebrado nos últimos cinco anos anteriores à entrada em vigor do PL.

Alicerça tais propostas no especial agravamento, em 2022, não só da taxa de inflação, que influencia diretamente o coeficiente de atualização das rendas, mas, também, das taxas de juro no crédito à habitação entende que se impõe “decidir um coeficiente razoável e suportável, em linha não com a estatística da inflação registada, mas sim em linha com o real rendimento disponível dos trabalhadores e, reformados e pensionistas”. Mais sustenta na estimativa que a taxa de esforço em contratos de arrendamento será já superior a 40% e no aumento “insuportável dos valores de arrendamento no mercado livre”.

2. APRECIÇÃO DA ANMP.

Em matéria de habitação, cumpre sempre sublinhar a especial preocupação dos Municípios na garantia deste direito a todos os cidadãos, com especial enfoque para as situações de especial vulnerabilidade que possam vir a redundar na perda da habitação própria e permanente.

São preocupações naturalmente redobradas em contextos de crise, exigentes como a presente, e demandam uma intensificação das medidas de apoio às populações. Foram já providas e aprovadas várias medidas de apoio, algumas na mesma senda das agora propostas. Destacamos o regime excecional em vigor, decorrente da Lei n.º 19/2022, de 21 de outubro, que veio fixar no um coeficiente especial de atualização de rendas, limitado a 1,02, colocando um travão temporário à indexação destas atualizações em função do valor da inflação. Também a recente Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro, que aprovou o pacote “Mais Habitação”, apresenta medidas de limitação ao valor das rendas de novos contratos de arrendamento, a vigorar até 31 de dezembro de 2029 (cfr. artigo 34.º).

Sendo inquestionável que a atualização dos valores das rendas, em alta, por mera aplicação das regras gerais que tomam por referência o valor da inflação – em quase 8% em dezembro de 2022, segundo o INE -- constituiria, seguramente, um encargo muito significativo para as famílias, podendo mesmo comprometer o próprio acesso à habitação, a ANMP assinala a necessidade de encontrar soluções prudentes - que distribuam responsabilidades de forma equilibrada --, que protejam eficazmente as famílias e o respetivo direito à habitação, especialmente aquelas que vivem em condições maior vulnerabilidade.

Associação Nacional de Municípios Portugueses

Coimbra, 13 de outubro de 2023