



Exmo Senhor
Presidente do
Grupo Parlamentar do
Partido CHEGA

Data: 16 de janeiro de 2023

N. Refª : PARC-000012-2023

Assunto: Projeto de Lei 470/XV/1 - Cria um programa de apoio aos jovens para compra de habitação própria e permanente

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

(Ana Cristina Tapadinhas)

I. ENQUADRAMENTO

O presente parecer tem por objetivo analisar o projeto de lei n.º 470/XV/1ª que visa recomendar ao Governo a criação de um programa de apoio aos jovens para compra de habitação própria e permanente, 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 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 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, 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**, 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.

Do mesmo modo, **os negócios paralelos continuam a existir**, apresentando cenários em que os arrendatários ficam dependentes de contratos informais, por vezes encapuçados, e cuja cessação facilitada conduzem a despejos súbitos e até desumanos para grande parte dos consumidores.

Reforça-se aqui também **a grande conflitualidade que continua a existir entre senhorios e arrendatários**, maioritariamente relacionados com obras e a ausência de mecanismos efetivos, céleres e simplificados que permitam equilibrar as intenções das partes e manter um clima harmonioso e um negócio fluído entre os contraentes.

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.

4

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 nos 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. 8.º da proposta em causa.

Assim e na generalidade, entendemos que esta proposta é positiva, embora em nosso entendimento ela pudesse vir a ser mais abrangente, abordando igualmente o financiamento bancário em si, procurando criar um regime específico mais favorável ao nível da fiscalidade, nomeadamente, através de um regime de IMT e/ou Imposto de Selo.

III. ANÁLISE NA ESPECIALIDADE

1. Art. 2.º - *O presente Programa regula o apoio aos jovens para compra de habitação própria permanente, com recurso ao crédito bancário, sendo-lhe disponibilizada uma linha de crédito bonificada para efeitos de poderem suportar os custos com a entrada inicial exigida pelas entidades bancárias.*

5

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.

2. Art. 3.º - *Para efeitos de aplicação do presente diploma entende-se por: a) «Residência permanente» a habitação onde os jovens ou os membros do agregado jovem residem de forma estável e duradoura e que constitui o respetivo domicílio para todos os efeitos, incluindo os fiscais; b) «Valor patrimonial máximo» o valor máximo do imóvel objeto da compra*

Tendo em consideração os interesses que se pretendem proteger e a adesão por parte dos diretos beneficiários, seria interessante incluir já neste artigo o que se entende por “linha de crédito bonificada” e “zonas de baixa densidade” com vista a não confundir os conceitos que aqui se encontram previstos com outros já utilizados noutros contextos legais e em obediência aos princípios da segurança e certeza jurídicas exigíveis no âmbito de uma construção legística necessária ao efeito.

Do mesmo modo, é importante desenvolver o conceito relativo a “valor patrimonial máximo”. Este conceito não decorre dos Código do Imposto Municipal sobre Imóveis nem tão pouco parece referir-se ao valor de referência utilizado para efeitos do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis. Por este motivo, a DECO entende que ao ser utilizado o conceito de valor patrimonial ele deverá ter por referência ou remissão (implícita ou explícita) conceitos jurídicos já atualmente em vigor e que sejam facilmente perceptíveis pelo intérprete e pelos destinatários das normas.

3. Podem beneficiar do presente Programa jovens, empregados, com idade igual ou superior a 18 anos e inferior a 35 anos, de forma individual ou com o cônjuge ou unido de facto, desde que nenhum dos elementos do casal exceda os 35 anos.

6

Compreendemos a limitação, mas consideramos que seria mais vantajoso que o regime de beneficiários fosse similar ao já previsto no programa Porta 65, permitindo que pelo menos um dos elementos do casal exceda os 35 anos.

A Lei n.º 87/2017 de 18 de agosto que veio proceder à terceira alteração ao Decreto -Lei n.º 308/2007, de 3 de setembro, veio permitir beneficiar do programa:

- a) Jovens com idade igual ou superior a 18 anos e inferior a 35 anos;
- b) Casais de jovens não separados judicialmente de pessoas e bens ou em união de facto, com residência no locado, com idade igual ou superior a 18 anos e inferior a 35 anos, podendo um dos elementos do casal ter idade até 37 anos;
- c) Jovens em coabitação, com idade igual ou superior a 18 anos e inferior a 35 anos, partilhando uma habitação para residência permanente dos mesmos.

Ainda assim e de acordo com o diploma em referência caso o jovem complete 35 anos durante o prazo em que beneficia do apoio, pode ainda candidatar -se até ao limite de duas candidaturas subsequentes, consecutivas e ininterruptas, sendo que este regime aplicar-se-á, em igual medida, aos casos em que um dos elementos do casal complete 37 anos durante o prazo em que beneficia do apoio.

No entendimento da DECO, este alargamento permitiria vir a alargar o alcance do diploma ora proposta e à proteção de um maior número de famílias, a este nível.

4. Art. 5.º, n.º 1 Sem prejuízo do disposto no artigo 3.º, os jovens só podem beneficiar do presente Programa se cumprirem os seguintes requisitos: a) Todos os jovens ou membros do agregado que pretende ser beneficiário terem residência permanente na habitação objecto da compra; b) Nenhum dos jovens ou membros do agregado que pretende ser beneficiário ser proprietário de outro prédio ou fracção habitacional.

Pese embora as restrições aqui presentes nos pareçam equilibradas, a presente Associação entende que se deveria vir a incluir também aquela que diz respeito à Porta 65, em concreto seria importante, em obediência aos princípios da proporcionalidade, adequação e transparência, que ficasse claro que não poderiam beneficiar deste regime, jovens que tivessem obtido, no ano em curso, um benefício decorrente do Programa Porta 65, podendo no entanto, equacionar-se a possibilidade de desistência de um em detrimento do outro, face à volatilidade dos atuais mercado da habitação.

5. Art. 6.º 2. A referida linha de crédito deve ter condições mais vantajosas para os jovens que pretendam residir em zonas de baixa densidade

Em nosso entendimento, poderia ser interessante articular esta proposta tendo em consideração o programa já existente denominado O Chave na Mão - Programa de Mobilidade Habitacional para a Coesão Territorial e que permite que as famílias residentes em territórios de forte pressão

urbana, disponibilizem as suas habitações para arrendamento acessível, face à intenção de mudar a sua residência para territórios de baixa densidade

6. Art. 7.º, n.º 1 São recolhidos para tratamento automatizado os seguintes dados pessoais dos jovens e dos elementos do agregado jovem que pretenda ser beneficiar do presente Programa.

Sem prejuízo de considerarmos profundamente relevante o facto da recolha de dados estar associada a um consentimento expresso do beneficiário do apoio, entendemos que a norma em apreço deverá obrigatoriamente fazer uma referência aos diplomas legais que regem esta matéria e que estabelecem procedimentos específicos para o tratamento de dados, como é o caso do RGPD bem como a Lei n.º 58/2019, de 08 de Agosto.

IV. CONCLUSÃO

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

- 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 inclua, já no âmbito desta proposta, o **conceito desenvolvido “linha de crédito bonificada” e “zonas de baixa densidade”** com vista a não confundir os conceitos que aqui se encontram previstos com outros já utilizados noutros contextos legais e em obediência aos princípios da segurança e certeza jurídicas exigíveis no âmbito de uma construção legislativa necessária ao efeito.
- e) **Esclareça o conceito relativo a “valor patrimonial máximo”**. Este conceito não decorre dos Código do Imposto Municipal sobre Imóveis nem tão pouco parece referir-se ao valor de referência utilizado para efeitos do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis. Por este motivo, a DECO entende que ao ser utilizado o conceito de valor patrimonial ele deverá ter por referência ou remissão (implícita ou explícita) conceitos jurídicos já atualmente em vigor e que sejam facilmente perceptíveis pelo intérprete e pelos destinatários das normas (como é o caso do Valor Patrimonial Tributário).
- f) **Alargue o regime de beneficiários da presente Proposta, em concordância com aquilo que já se encontra previsto no programa Porta 65**, permitindo que pelo menos um dos elementos do casal exceda os 35 anos.
- g) Se **articule** esta proposta tendo em consideração o programa já existente denominado **Chave na Mão - Programa de Mobilidade Habitacional para a Coesão Territorial** e que permite que as famílias residentes em territórios de forte pressão urbana, disponibilizem as suas habitações para arrendamento acessível, face à intenção de mudar a sua residência para territórios de baixa densidade
- h) O art. 7.º da proposta, deverá obrigatoriamente **fazer referência** aos diplomas legais que regem esta matéria e que estabelecem procedimentos específicos para o tratamento de dados, **como é o caso do RGPD bem como a Lei n.º 58/2019, de 08 de agosto**.