

PROJETO DE LEI N.º 237/XV/1.ª (BE)

“REGIME EXTRAORDINÁRIO DE PROTEÇÃO DE HABITAÇÃO FACE À INFLAÇÃO”

-- PARECER DA ANMP --

1. ENQUADRAMENTO.

A Assembleia da República, através da Comissão de Economia, Obras Públicas e Habitação, solicitou a consulta e pronúncia da ANMP relativamente ao Projeto de Lei N.º 242/XV/1.ª (BE) que pretende criar um “Regime extraordinário de proteção da habitação face à inflação”.

2. CONTEÚDO DA INICIATIVA LEGISLATIVA.

O presente projeto Lei, na respetiva nota introdutória, alicerça a sua necessidade no “(...) contexto inflacionista sem precedentes, com a taxa de variação homóloga do Índice de preços do Consumidor a atingir os 8,73% em junho (...)”, estimando-se que “(...) a mera atualização automática das rendas prevista para 2023 poderá chegar aos 6%, o valor mais elevado desde a década de 90 (...)”.

Mais refere a respetiva exposição de motivos que “A confirmarem-se, aumentos de 5% sobre as atuais rendas podem conduzir a uma situação insustentável para muitas famílias para quem as despesas de habitação já são um fator de empobrecimento (...)”, concluindo, em conformidade que “ O congelamento da atualização das rendas é, assim, uma condição para garantir o direito à habitação num período de extraordinárias dificuldades para a generalidade da população (...)”, mais acrescentando que “Esta medida, fundada em princípios de justiça social mas também de racionalidade económica, deve abranger todos os contratos de arrendamento, independentemente da sua natureza, estabelecendo assim um teto máximo para a atualização de rendas em Portugal” que deverá, corresponder, aos coeficientes fixados para o ano de 2022.

Na prática, propõe-se um teto para a atualização das rendas para o ano de 2023 que não poderá ultrapassar o aplicado no presente ano de 2022, permitem-se atualizações de renda, mas limitam-se ao referencial para o atual ano, decorrente do Aviso n.º 17989/2021 de 23 de setembro, ou seja, com o teto de 1,0043.

3. APRECIÇÃO DA ANMP.

Em matéria de habitação, a ANMP assinala, sempre, a especial preocupação dos Municípios na garantia do direito à habitação da generalidade das populações, com especial enfoque para as situações de especial vulnerabilidade que possam vir a redundar na perda da habitação própria e permanente. Estas são preocupações redobradas, naturalmente, em qualquer contexto de crise, que exige, necessariamente, dos poderes públicos, uma intensificação das correspondentes medidas de apoio às populações.

Uma eventual atualização dos valores das rendas, em alta (e repentina) por conta da subida da inflação constituirá, seguramente, um encargo acrescido para as famílias, sendo desejável que estas oscilações sejam graduais e mais equilibradas. Estando o indexante da referida atualização sujeito a estas alterações conjunturais, impõe-se, assim, encontrar soluções de compromisso e equilibradas que mitiguem estas subidas e diminuam o seu impacto no orçamento dos agregados familiares.

No entanto, não podemos perder de vista que as relações de arrendamento são de natureza privada e que todas as medidas que interfiram nesta relação contratual convocam um especial equilíbrio, pois, se por um lado importa garantir o direito à habitação, por outro também se impõe a proteção constitucional do direito de propriedade.

Mais entende a ANMP que o contexto inflacionista a que o projeto alude e a crise que se avizinha não poderão justificar, por si, que o ónus do “reequilíbrio” recaia exclusivamente sobre os proprietários.

Nestes termos, na presente matéria e no que respeita ao presente projeto de lei, **a ANMP assinala e reforça a necessidade de se encontrar soluções que respeitem a posição de cada uma das partes e que distribuam responsabilidades de forma mais equitativa, designadamente no que respeita às famílias mais vulneráveis.**

Associação Nacional de Municípios Portugueses

Coimbra, 11 de agosto de 2022