

Exmo Senhor

Presidente

Comissão de Economia, Obras Públicas,
Planeamento e Habitação

Data: 31 de março de 2023

N. Refª : PARC- 000093-2023

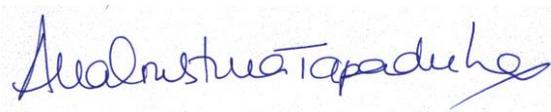
Assunto: Projeto de Resolução 543/XV/1 - Aceleração da execução dos fundos PRR para a habitação, promoção de soluções inovadoras de habitação e alojamento, e avaliação das alterações ao regime do arrendamento urbano

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, reading "Ana Cristina Tapadinhas", is written over a light blue grid background.

(Ana Cristina Tapadinhas)

ENQUADRAMENTO

O presente parecer tem como objetivo apresentar alguns contributos no que diz respeito ao projeto de resolução n.º 543/XV/1ª apresentado pelo Grupo Parlamentar do PSD e que visa a aceleração da execução dos fundos PRR para a habitação, promoção de soluções inovadoras de habitação e alojamento e avaliação das alterações ao regime do arrendamento urbano.

ANÁLISE GERAL DA INICIATIVA

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.

A este respeito e pese embora as distintas matérias a que se dedicou, a DECO acompanhou de perto a criação da Nova Geração de Políticas de Habitação, implementada desde 2018, tendo dado fortes contributos à Lei Geral da Habitação em 2019, bem como aos instrumentos regulatórios que, entretanto, foram aprovados e que, que no seu entendimento, continuam desprovidos de conteúdo necessário à implementação de soluções específicas aptas a garantir o acesso à habitação por parte de todos.

Face às medidas entretanto anunciadas e que integram o pacote Mais Habitação, a DECO teve a oportunidade de reforçar a necessidade de virem a ser utilizados mecanismos que promovam uma aceleração no que diz respeito ao alargamento da oferta habitacional, sem, no entanto, serem descuradas as preocupações relacionadas com a segurança necessária a uma habitação condigna.

A recomendação em apreço debruça-se sobre um aspeto que nos parece de extrema relevância em particular a aceleração da Execução dos Fundos do PRR para a Habitação, designadamente através da alteração dos regulamentos aplicáveis aos Programas C02-i01 -Programa de Apoio ao Acesso à Habitação; C02 - i02 – Bolsa Nacional de Alojamento Urgente Temporário; C02 – i05 – Parque Público de habitação a Custos Acessíveis (vertente empréstimo MRR) e C05 – i01.02 – Agendas/Alianças Verdes para a Inovação Empresarial, com vista a simplificar e bem assim promover medidas que possam incentivar a aceleração da execução do PRR em particular no que diz respeito à habitação.

Contudo e como se trata apenas de uma recomendação, ela não apresenta soluções legais concretas e articuladas com os regulamentos que suportam vários dos apoios anteriormente referidos, pelo que seria interessante analisar as medidas entretanto avançadas quando integradas diretamente nos documentos legais que suportam cada uma das medidas apresentadas.

De acordo com o anexo revisto da decisão de execução do Conselho em epígrafe, aprovado pelo Grupo dos Conselheiros Financeiros, com base na proposta da Comissão COM (2021) 321 que estabelece os objetivos da reforma no âmbito em particular da habitação, a reforma passa por criar uma *“rede pública nacional para responder a necessidades de alojamento urgente e temporário enquanto parte da renovação das políticas de habitação em Portugal, tendo em vista proteger e capacitar os grupos-alvo identificados, bem como promover a inclusão social e combater as desigualdades”*, sendo que a implementação desta reforma deveria estar concluída até 30 de junho de 2021.

Ora, a Bolsa Nacional de Alojamento Urgente foi aprovada pelo Decreto-Lei n.º 26/2021, de 31 de março a qual prevê as situações que poderão vir a integrar este programa, sendo que, em simultâneo, consagra o modo de identificação por parte do IHRU no que

diz respeito ao inventário do património imobiliário que pode ser afeto às respostas necessárias no âmbito do alojamento urgente.

Na presente data, não existem ainda dados – pelo menos públicos – que nos indiquem o inventario referido nem tão pouco qual o ponto de situação de quantos imóveis existem disponíveis em cada Município que podem ser afetos a esta Bolsa, sendo que a DECO tem recebido alguns pedidos de apoio nesse sentido – dada a sua proximidade com os Municípios - sendo as respostas relativamente a este aspeto muito parcas face à necessidade efetiva a nível local.

Por todos estes motivos e no que diz respeito a mecanismos e processo de aceleração para a execução do PRR, a DECO naturalmente louva qualquer iniciativa que não coloque em causa, a segurança e a qualidade habitacional por um lado e os direitos e interesses dos consumidores por outro.

4

Já no que concerne às restantes medidas propostas e que se relacionam com a promoção de instrumentos de habitação e alojamento mais disruptivos, a DECO concorda que deverá, naturalmente, ser esse o caminho, uma vez que também têm sido essas as soluções avançadas a nível europeu. No entanto, e pese embora a necessidade de mudarmos o paradigma para que se garanta uma oferta concorrencial e simultaneamente um acesso à habitação, de forma universal, é importante acautelar algumas especificidades.

Através da presente iniciativa, pretende-se sem dúvida, fomentar os instrumentos de habitação e alojamento, como a construção de imóveis para arrendamento, modelos de habitação combinada ou a facilitação da habitação modular, reduzindo o processo burocrático. Contudo não se clarifica se este processo burocrático engloba uma maior agilização do licenciamento para o efeito. Contudo, apesar da necessidade de clarificar o alcance da medida a mesma poderá ter efeitos práticos positivos.

Cumprirá também referir que em nenhum momento se avança com a possibilidade de integrar as relações de arrendamento em específicas relações de consumo, consoante o proprietário seja ou não uma pessoa coletiva ou até uma pessoa singular que exerce de forma profissional essa atividade e visa a obtenção de lucro (*ex vi* art. 13.º do Código Comercial). A este respeito e face à possibilidade introdução de novidades legislativas disruptivas, a DECO entende ser esse um dos caminhos a ser percorrido, com vista a ser possível alcançar o equilíbrio de mercado neste setor.

Do mesmo modo, o presente diploma não define nenhuma medida quanto à aquisição de imóveis para habitação própria e permanente através da contratação de crédito o que nos parece deixar sem resposta um conjunto bastante significativo de consumidores que pretendem recorrer a esta opção quanto a uma solução de habitação. Assim considera-se que seria oportuno a definição de medidas transversais e mais abrangentes que incluíssem quem pretende adquirir casa e quem pretende arrendar.

Sem prescindir,

É importante ainda assim reforçar algumas preocupações que a DECO revê em alguns dos instrumentos apontados:

Build-to-Rent, o conceito de construção e promoção imobiliária para arrendamento de longa duração, incluindo a promoção de alterações legislativas ou regulatórias, incluindo em interação com o Banco de Portugal, que viabilizem o financiamento bancário de longo prazo aos investimentos em projetos Build-to-Rent;

A DECO concorda e defende que sejam adotadas medidas e até uma regulação específica que venha a promover o modelo de *build-to-rent*. Mas para isso, não nos devemos esquecer que a ideia passará por criar incentivos à iniciativa privada no sentido

de promover um arrendamento acessível, dirigido a classe média e não e apenas a consumidores considerados economicamente vulneráveis.

De referir que já algumas cidades em Portugal têm vindo a desenvolver este conceito – como é o caso do Porto – e com sucesso nas suas intervenções. De todo o modo é importante não esquecer que é de superior interesse que para este efeito sejam dados fortes incentivos à construção de forma a promover o alargamento de uma oferta habitacional, mas que seja adequada aos rendimentos das famílias portuguesas.

Modelos de Habitação Combinada (“Mixed Housing”), que correspondem a programas de desenvolvimento de oferta que assegure em determinadas zonas e em projetos de promoção imobiliária de maior dimensão uma combinação de residentes de diferentes perfis de rendimento, com requisito mínimo de famílias com rendimentos médios/mais baixos.

6

É um conceito, apesar de tudo, inovador, mas que traz consigo alguns riscos de segmentação coletiva, pelo que é importante analisar as vantagens e desvantagens efetivas antes de se avançar para uma solução dessas bem como promover espaços que tenham em consideração preocupações relacionadas com a localização e o design do contexto em que as pessoas – de diferentes perfis – venham a ser integradas. Para este efeito é importante que seja criada uma oferta, devidamente regulada e amplamente esclarecida junto dos consumidores enquanto proprietários, ocupantes, arrendatários e vizinhos.

A este respeito, a organização Social Life, especialista em estudar comportamentos no âmbito de soluções em comunidade, destaca *“when implementing mixed tenure programmes, one of the crucial factors for success is to simultaneously implement structural economic and social policies to support marginalised residents, through close collaboration with the local community and agencies. If not, moving affluent residents*

into a deprived area risks displacing vulnerable residents and changing the social character of the neighbourhood.”

Programa de “Moradia como Serviço” como alternativa à aquisição ou arrendamento, o qual é especialmente adequado a certos grupos com necessidades de maior mobilidade, desinteresse ou incapacidade para investimentos de longo prazo (ex.: jovens, seniores, trabalhadores deslocados, estrangeiros, nómadas digitais)

Para além de concordarmos que este é um dos fenómenos que emerge da movimentação social a que se assiste desde a pandemia por força da introdução no mercado – em grande escala – de nómadas digitais, sabemos que isto já é uma realidade. Cada vez mais começam a surgir soluções de alojamento que oferecem verdadeiros serviços ao invés de um arrendamento tradicional. Exatamente por este motivo, a DECO entende que será importante alavancar esta dimensão para o domínio de uma relação jurídica de consumo, antevendo os problemas que poderão daí emergir em particular os relacionados com a reserva e aquisição de serviços através de plataformas eletrónicas que ainda hoje são excluídos do âmbito do regime de contratação à distância.

7

Face ao exposto, reforçamos que a DECO entende que perante a atual realidade, esta mudança de paradigma legal é necessária para que se crie regras mais adaptadas a realidades que são distintas. É necessário acautelar regras distintas para situações que são distintas e enquadrar de forma expressa este tipo de relação no âmbito de uma relação de consumo, aplicando regras, procedimentos e até mecanismos de fiscalização já existentes para as tradicionais relações de consumo.

Facilitação da Habitação Modular que permite baixar os custos de construção e, conseqüentemente, da venda ou arrendamento subsequentemente

Já no âmbito do pacote de medidas anunciado por parte do Governo, a DECO teve a oportunidade de reforçar a sua posição sobre isto: se por um lado concordamos que

esta é de facto uma solução importante e que até poderá assentar na utilização de recursos com menor impacto para o ambiente, por outro, preocupações relacionadas com a segurança e qualidade também se prendem e deverão vir a ter lugar no âmbito de uma eventual discussão para efeitos da sua aplicação prática.

Do ponto de vista administrativo, sabemos que estas soluções modulares são ainda alvo de algumas dúvidas de interpretação, e o mesmo se prenderá no âmbito do direito do consumo, em particular no regime aplicável, no que diz respeito às garantias legais e à conformidade do bem com o contrato.

Por esse motivo, a DECO entende que será necessário integrar no âmbito do regime já vigente para a venda de bens com garantia, a venda de habitações modulares com regras específicas adaptadas ao seu ciclo de produção bem como à utilização que delas é feita por parte dos consumidores.

CONCLUSÕES

Face ao exposto, e tendo em consideração a ausência de apresentação específicas sobre alterações legais aptas a desenvolver o presente projeto de recomendação, a DECO mantém-se ao dispor para qualquer adicional esclarecimento bem como para participar conjuntamente com os grupos parlamentares na elaboração de iniciativas legislativas que tenham como foco o alargamento habitacional por via de soluções disruptivas e adaptadas às necessidades prementes, sugerindo inclusivamente que sejam criados grupos de trabalho específicos para esse fim.

Ainda assim e de forma sucinta, sem prejuízo do anteriormente referido, a DECO recomenda:

- Que se pondere propor uma alteração legislativa que permita integrar algumas relações jurídicas de arrendamento no âmbito de uma relação de consumo, consoante o proprietário seja ou não uma pessoa coletiva ou até uma pessoa singular que exerce de forma profissional essa atividade e visa a obtenção de lucro (ex vi art. 13.º do Código Comercial);
- A introdução, na presente iniciativa, de soluções inovadoras que passem pela melhor regulação e oferta da habitação quando associada a contratos de crédito habitação;
- Que os modelos build-to-rent assentem por um lado na criação de incentivos financeiros efetivos dirigidos à construção e à iniciativa privada visando colocar imóveis a preços acessíveis no mercado.
- Que a implementação de programas de Habitação Combinada tenha por base uma forte regulação criada e elaboração em estreita colaboração com as comunidades de forma a evitar a segmentação social.
- Que os modelos de Moradia como Serviço tenham por base uma estrutura regulatória integrada no âmbito de uma relação jurídica de consumo de forma a promover uma maior fiscalização dos setores e a garantir o equilíbrio necessário do setor.
- A integração da venda de habitação modulares no quadro legal do regime de venda de bens com garantia com regras específicas adaptadas ao seu ciclo de produção bem como à utilização que delas é feita por parte dos consumidores.