

Exmo Senhor

Presidente da

Comissão de Economia, Obras Públicas,

Planeamento e Habitação

Data: 09 de setembro de 2022

N. Refª : PARC-000139-2022

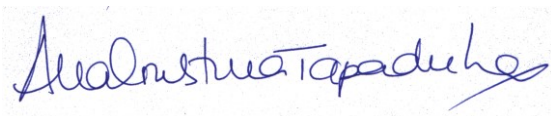
**Assunto:** Projeto de Lei 237/XV/1 - Regime extraordinário de proteção da habitação face à inflação

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 that reads 'Ana Cristina Tapadinhas'.

(Ana Cristina Tapadinhas)

## I – Enquadramento e âmbito da iniciativa legislativa

O projeto lei em apreço vem definir a implementação de um limite ao coeficiente de atualização, a ser aplicado em 2023, estabelecendo que este será aplicado a todos os contratos de arrendamento independentemente da natureza do contrato.

A apresentação do presente projeto legislativo terá por base o atual contexto socioeconómico e as dificuldades que as famílias atravessam neste momento. Com a inflação a subir e conseqüente perda de compra dos portugueses, ao que acresce a taxa diretora do BCE em terreno positivo e aumento da taxa EURIBOR, com a sombra de uma crise energética, os consumidores estão cada vez mais pressionados a conter os seus gastos para fazerem face às despesas, perante o não acompanhamento do rendimento na mesma proporção. Cabe sublinhar que um dos encargos com maior peso do orçamento das famílias corresponde ao da habitação, situação que se perspetiva deverá agravar-se no decurso de 2023.

Neste contexto verificamos que a inflação, em Portugal, no mês de julho do corrente ano correspondeu a uma taxa de variação do índice de preços do consumidor de 9,1%. Neste momento já conhecidos os dados da inflação do INE, nos últimos 12 meses, sendo que até agosto a variação média do índice de preços, excluindo a habitação, foi de 5,43%, valor que serve de base ao coeficiente utilizado para a atualização anual das rendas para o próximo ano, ao abrigo do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU). A aplicar-se este coeficiente de atualização das rendas para 2023 será bastante significativo com um grande impacto no orçamento das famílias.

Olhando para o histórico dos coeficientes de atualização das rendas desde 2018, constata-se que o coeficiente de atualização teve a seguinte evolução:

- 1,0112, em 2019,
- 1,0115, em 2020,
- 1,0051, em 2021,
- 0,9997 e em 2022

De acordo com a Associação de Proprietários existirão cerca de 800 mil contratos de arrendamento habitacional, 200 mil dos quais anteriores a 1990, com rendas, em média, inferiores a 50 euros. Estas últimas rendas estão congeladas desde 2012, por um período de dez anos. No Orçamento do Estado para 2022 está prevista uma avaliação deste mercado pelo Observatório da Habitação e da Reabilitação Urbana, que deverá elaborar um relatório até maio de 2023.

Relativamente aos restantes 600 mil contratos, a Associação de Inquilinos Lisbonense terá já manifestado preocupação face à capacidade dos arrendatários em cumprir com os aumentos de rendas que se perspetivam.

Analisando as medidas adotadas em parceiros europeus constatamos, nomeadamente, que em Espanha foi imposto um limite de 2%, distinguindo entre grandes e pequenos proprietários. Os senhorios com dez ou mais casas terão de aplicar o aumento máximo de 2%, ao passo que os restantes poderão negociar a subida, e em caso de não-acordo, ficará definido o aumento máximo de 2%.

3

Medida idêntica foi agora adotada por Portugal, estabelecendo um teto de 2%, conforme anunciado pelo Primeiro Ministro.

Perante o cenário atual entendemos que é necessária a adoção de medidas de apoio às rendas habitacionais, essencialmente para contemplar apoios direcionados às famílias que tenham dificuldades financeiras, que são as que sentirão mais os efeitos da inflação, sem descurar embora que muitas famílias são proprietárias de imóveis e dependem financeiramente das rendas recebidas, situação que deverá também ser tida em conta.

## **II- Apreciação da Especialidade**

Assim quanto ao plasmado no diploma cabe referir:

O definido no presente diploma legal, poderá consubstanciar uma transferência para a esfera jurídica privada dos senhorios da resposta social que deverá ser

assegurada pelo Estado e caberá a este, o que não consideramos plausível nem aceitável.

Considera ainda a DECO que deveriam ser encontrados outros mecanismos de apoio que pudessem ajudar a minimizar o efeito da inflação e crise que atravessamos.

Assim sugere-se a criação de um Fundo que pudesse ser acionado por inquilinos em situação financeira difícil que não conseguissem suportar a diferença entre o atual valor e o valor da renda atualizado.

Por outro lado, a criação de programas atrativos, através de incentivos fiscais, que estimulasse os proprietários a colocarem os seus imóveis no mercado de arrendamento, promovendo uma maior oferta e conseqüentemente um maior equilíbrio nos valores de renda praticados. De referir que os atuais programas existentes são muito burocráticos a pouco atrativos para os proprietários.

### **III - Conclusão**

Em suma, apesar de se considerar positivo o intuito desta medida de proteção das famílias face ao aumento expectável dos valores das rendas atendendo ao coeficiente de atualização, considera-se que o estabelecido no presente diploma não resolve o problema estruturante em matéria de habitação, pelo que se considera necessária a implementação de um conjunto integrado de medidas que permitam às famílias o acesso condigno à habitação, e um melhor funcionamento do mercado de arrendamento, promovendo um maior equilíbrio entre a oferta e a procura.