

PROJETO DE DELIBERAÇÃO N.º 11/XV/1.^a

REALIZAÇÃO DE ESTUDO INDEPENDENTE PARA AVALIAÇÃO DOS EFEITOS DAS
ALTERAÇÕES AO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO NOS ÚLTIMOS 10 ANOS

O investimento imobiliário foi durante dezenas de anos promovido e incentivado como aplicação de poupanças dos portugueses, permitindo fazer face a imprevistos futuros e garantindo um rendimento – por vezes o único rendimento – nos anos seguintes a uma vida de trabalho, vulgo reforma.

As limitações introduzidas no passado à atualização das rendas no período de baixa inflação que antecedeu o 25 de abril vieram pela primeira vez retirar algum interesse a esta forma de aforro tão enraizada entre os portugueses, muitas vezes emigrados de Portugal, fenómeno que se agravou no período inflacionista que se lhe seguiu e empurrou os portugueses para a compra de habitação própria.

Várias foram as alterações ao regime do arrendamento urbano que afetaram negativamente no passado a confiança dos proprietários, sendo esse o fator essencial neste mercado e contribuíram para a degradação do parque habitacional.

Sem estabilidade fiscal, segurança e previsibilidade, o número de habitações disponíveis no mercado do arrendamento desceu significativamente e as medidas adotadas nesta matéria ao longo dos últimos 7 anos têm afetado significativamente a confiança essencial à estabilidade deste mercado.

A atualização máxima das rendas estava até ao ano passado indexada anualmente aos índices de preços -entre $\frac{3}{4}$ e a totalidade da inflação verificada no ano – publicados pelo INE.

Ao pretender contrariar esta regra há muito estabelecida, alterando as regras 'a meio do jogo' e fixando administrativamente um teto de 2% numa altura em que a inflação verificada rondou os 9%, o Governo põe de novo em causa drasticamente a confiança de quem se dispôs a arrendar o seu património.

O aumento da carga fiscal – quando o nível de imposto no país nunca foi tão elevado como presentemente - e a manutenção do congelamento das rendas nos contratos anteriores a 1990 (36% dos inquiridos) e o congelamento administrativo pelo Governo de todas as rendas devido à escalada da inflação (34% dos inquiridos) constituem as principais preocupações dos senhorios, segundo um inquérito recentemente realizado pela principal associação representativa de proprietários.

O efeito só pode ser contraproducente, contribuindo para a redução das habitações disponíveis para arrendar e favorecendo os contratos não declarados e outras formas indesejáveis de contornar a lei.

O anúncio no passado mês de que as rendas dos contratos ficarão "eternamente" congeladas é o último ato de uma política governamental desastrada que só ampliou o parque habitacional desabitado, quando poderia estar no mercado de arrendamento, dando-lhe estabilidade e proporcionando em concorrência preços mais equilibrados,

Nestes termos, e tendo em consideração os argumentos acima expostos, ao abrigo da alínea b) do artigo 156.º da Constituição e da alínea b) do nº 1 do artigo 4º do Regimento da Assembleia da República, os deputados do Grupo Parlamentar do PSD propõem que a Assembleia da República:

- 1- Delibere a elaboração de um Estudo independente, com carácter de urgência, acerca do impacto no mercado de arrendamento e na quantidade e qualidade de habitações disponíveis e sua acessibilidade económica e social, das sucessivas

alterações legislativas introduzidas no regime jurídico do arrendamento urbano desde 2010 até ao momento atual.

2 - A realização do Estudo Independente referido no número anterior deve observar as seguintes orientações:

- (a) Ser realizado por equipa de especialistas independentes contratados para o efeito pela Assembleia da República, aprovados pela Conferência de Líderes por maioria qualificada de 2/3;
- (b) Deverá estar concluído até ao final do primeiro semestre de 2024;
- (c) Caberá à UTAO definir ou aprovar os pressupostos sob os quais o mesmo se desenvolverá.

Palácio de São Bento, 6 de março de 2023.

O(s) Deputado(s) do Grupo Parlamentar do PSD

Joaquim Miranda Sarmiento