

PROJETO DE LEI n.º 633/ XV / 1ª

HABITAÇÃO PARA JOVENS - ALOJAMENTO ESTUDANTIL, ARRENDAMENTO
PARA JOVENS E AQUISIÇÃO DA PRIMEIRA HABITAÇÃO PRÓPRIA E
PERMANENTE

Exposição de Motivos

A emancipação dos jovens portugueses – desde a entrada e frequência do Ensino Superior até à saída da casa dos pais – encontra-se comprometida e ameaçada pelas políticas que têm sido seguidas nos últimos anos pelo Governo socialista. Este período-chave da vida de qualquer jovem é caracterizado por uma grande incerteza, atualmente exponenciada pela falta de respostas eficazes que resolvam os problemas das novas gerações.

A crise começa na entrada e frequência do Ensino Superior, quando os estudantes encontram enormes dificuldades no acesso ao alojamento. Depois de ignorar o problema durante 3 anos, o Governo socialista lançou em 2018 o Plano Nacional de Alojamento para o Ensino Superior (PNAES), com o objetivo de duplicar a oferta de camas em residências públicas face às 15 mil existentes em 2018. Passados quase 5 anos, o mesmo Governo que tem como objetivo chegar a 2026 com 30 mil camas na rede pública de residências, ainda não conseguiu aumentar a oferta, continuando o país com a mesma oferta de 15 mil camas públicas que tinha em 2018.

Agravada pelo aumento dos preços de alojamento no mercado privado, esta situação tem obrigado milhares de estudantes a viverem em situações altamente precárias e tem excluído tantos outros da entrada e frequência no Ensino Superior, impedindo-os de aceder ao primeiro degrau da emancipação jovem.

A incerteza marca também a transição entre a vida académica e a vida profissional, sobretudo num país em que 1 em cada 5 jovens está desempregado; dos que trabalham, quase 74% dos jovens tem contrato a termo, 1 em cada 3 recebe o salário mínimo e 3 em cada 4 recebe menos de 950€ por mês.

Estes valores auferidos pelos jovens são manifestamente insuficientes para fazer face aos aumentos sucessivos dos custos da habitação. Entre 2019 e 2022, o preço das casas subiu 4 vezes mais que os rendimentos médios; só em 2022 os preços da habitação subiram 19%, o maior aumento anual em 30 anos.

Esta situação, aliada ao aumento das taxas de juro, tem também agravado o acesso ao crédito à habitação por parte dos jovens, sendo que em 2022 apenas 19% do novo crédito à habitação foi concedido a jovens até aos 30 anos. Desde 2018 que os bancos apenas emprestam até 90% (para habitação própria e permanente) ou até 80% (para outros casos) do custo do imóvel. Isto significa que os jovens têm que ter disponível vários milhares de euros para a entrada da sua primeira habitação, ao qual acresce os valores de IMT e Imposto de Selo.

Paralelamente, outros tantos obstáculos se têm colocado ao arrendamento, como o valor das rendas médias, que tem aumentado exponencialmente nos últimos anos.

Esta desproporção entre os custos da habitação e o rendimento dos jovens portugueses, aliado à inação do Governo nos últimos anos, tem agudizado a crise habitacional entre os jovens, obrigando-os a adiar os seus projetos de vida.

Após 7 anos de governação socialista e com mais de 20 programas e iniciativas na área, o problema da habitação não só não foi resolvido, como ainda se agravou. No que toca aos programas habitacionais de apoio aos jovens, os resultados ficaram aquém das necessidades e expectativas das novas gerações: no Porta 65, mais de 40% das candidaturas são rejeitadas; o Programa de Arrendamento Acessível, renomeado recentemente Programa de Apoio ao Arrendamento, nos primeiros 3 anos não chegou a 1.000 contratos de arrendamento assinados, contrastando com os 9.000 prometidos pelo Governo.

Os resultados estão à vista. Os jovens portugueses são os que mais tarde saem da casa dos pais – 33,6 anos (face a 26,5 anos na UE). Em 7 anos de governação socialista, a idade média de saída da casa dos pais agravou-se em 4,7 anos (era de 28,9 anos em 2015).

Face a esta situação, a Juventude Social Democrata (JSD), em articulação com o Grupo Parlamentar do PSD e no contexto da apresentação do programa do PSD para a área da Habitação, apresenta este Projeto de Lei no qual procura dar resposta aos problemas

habitacionais que os jovens enfrentam nos 3 momentos-chave da sua emancipação: a fase de entrada e frequência do Ensino Superior, através de um projeto para o alojamento estudantil; a fase de entrada no mercado de trabalho, através de um projeto de apoio ao arrendamento; e, por fim, a fase de consolidação da emancipação, através de um projeto de apoio à compra da primeira casa. Só uma abordagem sistémica e global, sem dogmas ideológicos e procurando mobilizar todos os meios e incentivos certos pode trazer mudanças que facilitem o acesso à habitação por parte dos jovens portugueses.

No que concerne ao alojamento estudantil, o Projeto de Lei do PSD divide-se nos seguintes eixos: a) contratação permanente de alojamento estudantil, através da celebração de protocolos de alojamento estudantil entre o Estado e unidades privadas de alojamento, setor social, autarquias e Movijovem (gestora das Pousadas de Juventude), de modo a garantir a disponibilização de camas a preços acessíveis para os estudantes deslocados do Ensino Superior, constituindo estas camas parte integrante da oferta de acesso público para os estudantes deslocados do Ensino Superior; b) promoção da construção de residências em parceria público-privada, com possibilidade de regime dual, permitindo a conversão em unidades de turismo no período de férias, que permitem gerar rendimentos adicionais, incentivar o investimento e baixar os custos finais para os estudantes. Estes dois eixos visam reforçar a capacidade instalada de alojamento estudantil, retirar pressão do mercado de arrendamento, particularmente nos centros urbanos, e facultar mais opções acessíveis aos estudantes deslocados.

No que diz respeito ao arrendamento jovem, o Projeto de Lei do PSD cria um subsídio de renda para arrendatários com menos de 35 anos. Este apoio financeiro à manutenção da residência permanente toma a forma de uma subvenção mensal não reembolsável, correspondente a um terço do valor da renda. Adicionalmente, os contratos de arrendamento jovem passam a ficar isentos do pagamento de Imposto do Selo.

Em termos de aquisição de primeira habitação própria e permanente por parte de jovens até aos 35 anos, o Projeto de Lei do PSD divide-se nos seguintes eixos: a) Instrumento de garantia pública na contratação de mútuo hipotecário para financiamento para aquisição da primeira habitação própria e permanente, e possibilitando a eliminação dos capitais próprios

atualmente exigidos (entrada) no crédito à habitação, mediante um instrumento de garantia pública até um valor de 10%; b) isenção de IMT e Imposto de Selo na aquisição da primeira habitação própria e permanente. Em ambas as situações, quer a garantia pública quer a isenção fiscal, são possíveis na aquisição de imóveis até um valor máximo de 250,000.00€.

O país precisa de transmitir sinais claros e inequívocos, incentivos e oportunidades efetivas aos jovens portugueses para que estes continuem a fazer o seu projeto de vida em Portugal. À semelhança da ambiciosa medida de redução do IRS para jovens até 35 anos para uma taxa máxima de 15% apresentada em 2022, a JSD e o PSD entendem ser necessário criar um forte apoio ao acesso dos jovens à habitação nas diferentes fases de emancipação: estudantil, arrendamento e de aquisição da primeira casa.

Face ao exposto, e ao abrigo das disposições constitucionais e regimentais aplicáveis, os(as) Deputados(as) do Grupo Parlamentar do PSD, abaixo-assinados, apresentam o seguinte Projeto de Lei:

Artigo 1.º

Objeto

A presente lei estabelece medidas para a promoção do alojamento estudantil no Ensino Superior, um subsídio de renda para arrendatários com menos de 35 anos e um sistema de apoio à compra da primeira habitação para jovens.

Capítulo I

Medidas para a promoção do alojamento estudantil

Subcapítulo I

Contratação permanente de unidades de alojamento estudantil

Artigo 2.º

Protocolos de alojamento

1 – O Estado, através da Direção-Geral do Ensino Superior, estabelece com unidades privadas de alojamento, instituições do setor social e autarquias, protocolos para a disponibilização de unidades de alojamento a preços acessíveis para os estudantes deslocados do ensino superior.

2 - As unidades de alojamento contratadas ao abrigo do número anterior constituem parte integrante da oferta de acesso público para os estudantes deslocados do ensino superior.

Artigo 3.º

Preço do alojamento para os estudantes

Os preços das unidades de alojamento contratadas ao abrigo do artigo anterior seguem as tabelas de preços do alojamento para estudantes do ensino superior nas residências da rede pública.

Artigo 4.º

Movijovem

1 – A Movijovem – Mobilidade Juvenil, Cooperativa de Interesse Público de Responsabilidade Limitada, celebra protocolos, nos termos do disposto no artigo 2.º, através dos quais são disponibilizados alojamentos da rede de Pousadas de Juventude.

2 – A aferição do número de alojamentos a disponibilizar nos termos do número anterior é realizada com base nas necessidades de alojamento para os estudantes deslocados de cada instituição de ensino superior e as Pousadas de Juventude próximas das instalações de tais instituições.

Artigo 5.º

Duração dos protocolos de alojamento

Os protocolos estabelecidos ao abrigo do disposto no artigo 2.º têm uma vigência mínima de 3 anos, podendo ser renovados após esse primeiro período de vigência.

Subcapítulo II

Residências em regime de parceria público-privada

Artigo 6.º

Residências em regime de parceria público-privada

1 - O Ministério da Ciência, Tecnologia e Ensino Superior promove através das instituições de ensino superior, a celebração de contratos de parceria público-privada para a construção de novas residências com promotores e entidades privadas, com o objetivo de colocação de disponibilização de alojamento a preços acessíveis para os estudantes do ensino superior.

2 - As unidades de alojamento estudantil em residências com parceria público-privada constituem parte integrante da oferta de acesso público para os estudantes deslocados do ensino superior.

3 - As residências para alojamento estudantil celebradas nos termos do presente artigo podem funcionar em regime de polivalência e dual, permitindo a sua utilização como unidades de alojamento turístico no período fora do calendário do ano letivo.

4 - As contrapartida financeira pagas pelas entidades públicas relativamente às residências em regime de parceria público-privada previstas no presente artigo devem ser calculadas descontando as receitas potenciais estimadas provenientes da utilização dual referida no número anterior.

Artigo 7.º

Preço do alojamento nas residências em regime de parceria público-privada

Os preços do alojamento estudantil em residências com parceria público-privada a que se refere o artigo anterior seguem as tabelas de preços do alojamento para estudantes do ensino superior nas residências da rede pública.



GRUPO PARLAMENTAR PARTIDO SOCIAL DEMOCRATA

Artigo 8.º

Monitorização da oferta e procura de alojamento

- 1 - Cabe à Direção-Geral do Ensino Superior a monitorização permanente da oferta e procura de alojamento estudantil nas residências com parceria público-privada.
- 2 - A informação relativa à monitorização referida no número anterior é disponibilizada ao público através do sítio na internet da Direção-Geral do Ensino Superior.

Capítulo II

Medidas para a promoção do arrendamento jovem

Subcapítulo I

Subsídio de renda para arrendatários com idade inferior a 35 anos

Artigo 9.º

Subsídio de renda

- 1 - Para efeitos do regime jurídico relativo ao subsídio de renda, este, quando requerido e devido a arrendatário com idade inferior a 35 anos, é majorado em 8,34 pontos percentuais em percentagem do valor da renda, enquanto o arrendatário não ultrapassar aquele limite de idade.
- 2 - O disposto no número anterior não prejudica a necessidade de verificação dos demais requisitos para a atribuição do subsídio, nos termos do regime jurídico relativo ao subsídio de renda.

Subcapítulo II

Isenção fiscal no arrendamento jovem

Artigo 10.º

Alteração ao Código do Imposto do Selo

O artigo 7.º do Código do Imposto do Selo, aprovado em anexo à Lei n.º 150/99, de 11 de setembro, na sua redação atual, passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 7.º

[...]

1 - [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) [...];

e) [...];

f) [...];

g) [...];

h) [...];

i) [...];

j) [...];

l) [...];

m) [...];

n) [...];

o) [...];

p) [...];

q) [...];

r) [...];

s) [...];

t) [...];

u) [...];

v) [...];

w) [...];

x) [...]

y) Os contratos de arrendamento habitacional quando o inquilino, ou os inquilinos, tenham idade inferior a 35 anos na data de celebração do contrato;

2 - [...];

- 3 - [...];
- 4 - [...];
- 5 - [...];
- 6 - [...];
- 7 - [...];
- 8 - [...].»

Capítulo III

Aquisição da primeira habitação própria e permanente

Subcapítulo I

Instrumento de garantia pública no financiamento bancário para aquisição da primeira habitação própria e permanente

Artigo 11.º

Programa de apoio à aquisição da primeira habitação própria e permanente

É criado o programa de apoio à aquisição de primeira habitação própria e permanente a jovens com idade até aos 35 anos, através de um instrumento de garantia pública (Programa).

Artigo 12.º

Âmbito

- 1- O Programa estabelece um apoio à aquisição de primeira habitação própria e permanente de jovens com idade até aos 35 anos, através da concessão de uma garantia pública sobre empréstimos bancários para crédito à habitação.
- 2- A garantia pública referida no número anterior tem um valor máximo igual ou inferior a 10% do valor total do financiamento bancário, substituindo-se aos capitais próprios nesse montante.
- 3 – A garantia pública extingue-se quando se encontrarem pagos os primeiros 10% do capital inicialmente mutuado.

Artigo 13.º**Condições de acesso**

1- Têm direito ao apoio de garantia pública para aquisição de imóvel os jovens que invoquem e comprovem, cumulativamente, as seguintes condições:

- a) idade inferior a 35 anos à data de celebração do contrato de compra e venda do imóvel;
- b) celebração de contrato destinado à primeira habitação própria e permanente do comprador;
- c) valor de aquisição do imóvel até 250.000,00 Euros;
- d) debt service-to-income ratio, na sigla inglesa DSTI, do/os comprador/es calculado pela instituição bancária financiadora ser igual ou inferior a 50%, considerando um financiamento de 100% do valor de aquisição do imóvel.

2 - No caso de compra de habitação em compropriedade, os requisitos previstos no número anterior são aplicáveis a todos os proprietários.

Artigo 14.º**Acesso ao sistema de apoio**

1 - O acesso ao Programa é requerido junto das instituições bancárias e financeiras, que verificam o cumprimento das condições de acesso, nos termos do número anterior.

2 - Da recusa indevida ao acesso ao Programa cabe queixa a apresentar junto do Banco de Portugal, sem prejuízo dos demais meios de garantia administrativa e jurisdicional dos direitos dos requerentes.

Artigo 15.º**Reporte de informação e monitorização**

1 - O Governo, através do membro do governo responsável pela área das finanças, elabora um relatório anual, que contém, pelo menos, a seguinte informação:

- a) número de créditos à habitação contratados;
- b) montantes contratados;
- c) responsabilidades contingentes do Estado através das garantias públicas;
- d) demais elementos que entenda relevantes para monitorizar o Programa.

2 - No relatório anual referido no número anterior, é também disponibilizada uma análise de cenários alternativos ao modelo definido na presente lei.

Subcapítulo II

Isenção fiscal na aquisição da primeira habitação própria e permanente

Artigo 16.º

Alteração ao Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

O artigo 9.º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua redação atual, passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 9.º

[...]

1 - [Anterior corpo do artigo].

2 - São ainda isentas as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente cujo valor que serviria de base à liquidação não exceda os 250.000,00 Euros quando o adquirente, ou adquirentes, no momento da aquisição, tenham idade igual ou inferior a 35 anos e se trate da primeira aquisição de habitação própria e permanente do/s adquirente/s.

[...]»

Artigo 17.º

Alteração ao Código do Imposto do Selo

O artigo 7.º do Código do Imposto do Selo, aprovado em anexo à Lei n.º 150/99, de 11 de setembro, na sua redação atual, passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 7.º

[...]

1 - [...];

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) [...];

e) [...];

f) [...];

g) [...];

h) [...];

i) [...];

j) Os mútuos constituídos no âmbito do regime legal do crédito à habitação até ao montante do capital em dívida, quando:

i. Se trate de primeira aquisição de habitação própria e permanente da pessoa, ou das pessoas, que devem suportar o encargo do imposto nos termos do artigo 3.º; ou

ii. Deles resulte mudança da instituição de crédito ou sub-rogação nos direitos e garantias do credor hipotecário, nos termos do artigo 591.º do Código Civil;

l) [...];

m) [...];

n) [...];

o) [...];

p) [...];

q) [...];

r) [...];

s) [...];

t) [...];

u) [...];

v) [...];

w) [...];

x) [...];

y) Os contratos de arrendamento habitacional quando o inquilino, ou os inquilinos, tenham idade igual ou inferior a 35 anos;

z) As aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente cujo valor que serviria de base à liquidação não exceda os 250.000,00 Euros quando o adquirente, ou adquirentes, no momento da aquisição, tenham idade igual ou inferior a 35 anos e se trate da primeira aquisição de habitação própria e permanente do/s adquirente/s.

2 - [...];

3 - [...];

4 - [...];

5 - [...];

6 - [...];

7 - [...];

8 - [...].»

Artigo 18.º

Entrada em vigor

1. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, a presente lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.
2. Produzem efeitos a partir de 1 de janeiro de 2024, na redação introduzida pela presente lei, os artigos 9.º, 10.º, 16.º e 17.º da presente lei.

Assembleia da República, 6 de março de 2023

Pelo Grupo Parlamentar do PSD,

Alexandre Poço

Joaquim Miranda Sarmiento