

Exmo Senhor

Presidente da

Comissão de Economia, Obras Públicas e
Habitação

Data: 04 de junho de 2024

N. Refª : PARC-000095-2024

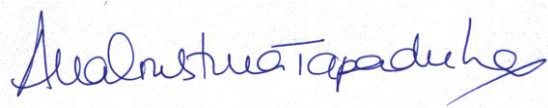
Assunto: Projeto de Resolução 70/XVI/1 - Recomenda ao Governo que apoie os beneficiários porta 65 nas despesas iniciais com o contrato de arrendamento

Tendo tido conhecimento da iniciativa em questão, junto enviamos os nossos comentários, mantendo-nos ao dispor para quaisquer esclarecimentos adicionais,

1

Com os meus melhores cumprimentos,

A Diretora Geral



(Ana Cristina Tapadinhas)

I. ENQUADRAMENTO

O presente parecer tem como objetivo apresentar contributos da DECO no que diz respeito ao Projeto de Resolução n.º 70/XVI/1.ª apresentado pelo Grupo Parlamentar do PAN e que recomenda ao Governo que proceda à atualização do valor da renda máxima admitida do Porta 65.

II. ANÁLISE NA GENERALIDADE

A DECO, na qualidade de associação de defesa de consumidores com estatuto de utilidade pública, tem vindo a acompanhar a evolução do setor da habitação nas suas várias vertentes representando coletivamente os consumidores em vários fóruns, não só através da tomada de posição relativa a iniciativas legislativas sobre as matérias que com este setor se encontram relacionadas, mas também através da presença em órgãos consultivos como é o caso do Conselho Nacional de Habitação, tendo sido nomeada como membro efetivo para o efeito, em 2022.

2

De facto, no âmbito do desenvolvimento da sua normal atividade, a DECO tem vindo a ser uma instância de recurso para os pedidos de esclarecimento de vários consumidores com dúvidas relativas à aplicação das medidas aprovadas pelo anterior Governo no que diz respeito ao setor da habitação e que toca vários aspetos desde a regulação, aos instrumentos de aquisição de habitação, aos direitos adquiridos sobre imóveis e aos programas de acesso e apoio à habitação de incidência nacional e local.

De acordo com os dados divulgados pelo Instituto Nacional de Estatística, *em 2023 a renda mediana dos novos contratos de arrendamento em Portugal foi 7,21 €/m², tendo as sub-regiões da Grande Lisboa (11,93 €/m²), Península de Setúbal (8,92 €/m²), Algarve e Região Autónoma da Madeira (ambas com 8,33 €/m²) e Área Metropolitana do Porto (7,98 €/m²) registado valores superiores ao nacional. No 4.º trimestre de 2023, a renda mediana dos 23 637 novos contratos de arrendamento em Portugal atingiu 7,71 €/m². Este valor representa um crescimento homólogo de 11,6%, superior ao observado no*

trimestre anterior (10,2%). Quando comparado com o 4.º trimestre de 2022, o número de novos contratos de arrendamento apresentou um acréscimo de 4,5%. Já em relação ao primeiro trimestre de 2024, a tendência é de agravamento dos aumentos dos valores das rendas com o valor por médio quadrado, em abril, a ser de 16,1€/m².¹ Este apresenta-se como um cenário incomportável para a esmagadora maioria dos jovens portugueses, os quais, cada vez mais, procuram a DECO no sentido de obter esclarecimentos, apoios e soluções para manter uma habitação, face aos rendimentos que de que são beneficiários.

Neste sentido e como naturalmente não poderia deixar de ser, a DECO louva qualquer iniciativa que tenha por base a intenção de garantir as condições necessárias a apoiar as famílias portuguesas que queiram manter ou aceder a habitações garantindo-se a possibilidade de acesso e de exercício do direito fundamental à habitação e, conseqüentemente, ao habitat (introduzido pela Lei de Bases da Habitação).

De facto, a intenção de englobar no valor do apoio atribuído no âmbito do programa Porta 65 jovem as despesas iniciais com o contrato de arrendamento, como despesas com formalização, caução, 1º renda poderá levar que cada vez mais jovens possam aceder a este apoio e conseqüente obtenham a sua independência habitacional. Não podemos esquecer que as despesas iniciais em matéria de arrendamento são especialmente elevadas, acabando por levar a que muitos jovens não tenham capacidade financeira para entrar no mercado do arrendamento. Segundo dados divulgados pelo Instituto nacional de estatística, um jovem tinha, em 2023, um salário médio mensal líquido de aproximadamente 926,00€. Ponderando o rendimento detido pelos jovens com os valores das rendas e das despesas iniciais é facilmente perceptível que este é um mercado de difícil acesso para os jovens que se deparam com fortes entraves no acesso ao mesmo

¹ Dados divulgados pelo idealista <https://www.idealista.pt/media/relatorios-preco-habitacao/arrendamento/>

bem como no acesso ao mercado do crédito para o financiamento da aquisição de habitação.

Ainda assim, a DECO não poderá deixar de referir que presente Projeto de Lei deveria ter ido mais além, uma vez que continuam a ser muitos os consumidores que, por motivos distintos dos apresentados na presente iniciativa, apresentam-se bastante insatisfeitos com a operacionalização deste apoio. Na base do descontentamento mantêm-se as questões relacionadas com a ausências de resposta, demora na aprovação das candidaturas bem como as situações em que há recusa no pagamento do apoio. A este respeito, a DECO tem referido a urgência de serem criados mecanismos específicos que promovam a resposta célere e o apoio no esclarecimento de dúvidas destes programas que deverão passar por um apoio descentralizado do IHRU e com atuação a nível local.

III. ANÁLISE NA ESPECIALIDADE

A Assembleia da República resolve, nos termos do n.º 5 do artigo 166.º da Constituição da República Portuguesa, recomendar que, no âmbito do programa Porta 65 – Arrendamento por Jovens (Porta 65 – Jovem), criado pelo Decreto-Lei n.º 308/2007, de 3 de Setembro, o Governo: I. Que proceda à atualização do valor da renda máxima admitida por tipologia e localização, em conformidade com o disposto no artigo 3.º, n.º 2, da Portaria n.º 277-A/2010, de 21 de Maio; e II. Que estude a viabilidade criar um mecanismo que apoie os seus beneficiários nas despesas iniciais com o contrato de arrendamento, como cauções e primeira renda.

4

Tal como referido anteriormente à Deco têm chegado alguns relatos de consumidores referentes a esta matéria e que dizem respeito ao descontentamento generalizado do funcionamento do Porta65 essencialmente por falta de reposta ou mesmo de aprovação das candidaturas. Sem prejuízo, a DECO considera ainda assim que o programa deveria e poderia ser alterado cumulando alguns aspetos que estão na sua base, como seja não só a simplificação da candidatura, a qual espera-se que venha a ser concretizada, tal como

anunciado pelo Governo, mas igualmente que seja um programa eficaz que coincida com as verdadeiras necessidades dos respetivos destinatários. Nesta medida, a DECO concorda com a iniciativa de atualização da renda máxima admitida, uma vez que só dessa forma será possível dar resposta àquilo que efetivamente o mercado está a praticar.

Por outro lado, a DECO vê também como positivo o desafio lançado de serem criados mecanismos aptos a apoiar os beneficiários do apoio nas despesas iniciais com o contrato de arrendamento, cauções e primeira renda. No entanto, é importante sublinhar que tal como já referido por diversas vezes, e pese embora, a lei só permita ao senhorio cobrar até duas rendas antecipadas, a verdade é que continuam a ser vários os relatos apresentados por arrendatários e a quem lhe foi cobrado mais do que duas rendas antecipadas, sendo esta, por vezes, uma condição necessária para celebrar aquele contrato de arrendamento em específico.

Ora, face a esta realidade a DECO entende que deveria também igualmente serem criados mecanismos aptos a fiscalizar esta situação e a proibir estas práticas que violam de forma grave e reiterada os postulados legais, sugerindo-se que na deteção deste tipo de situação no âmbito de uma candidatura ao Porta65 o IHRU pudesse vir a ter legitimidade para acionar os instrumentos de fiscalização, sendo conseqüentemente aplicável uma sanção decorrente desta prática.

Para além disso, são também vários os relatos dos arrendatários que acabam por contratualmente assumir a obrigação de pagamento referente às despesas comuns de fruição do edifício, não se substituindo naturalmente ao proprietário na relação que este estabelece com o condomínio, mas assumindo uma obrigação contratual de pagamento de despesas acrescidas referentes a este aspeto em particular.

A este respeito, importa referir que são também recorrentes as dúvidas dos potenciais beneficiários do Programa Porta65 relativamente a este aspeto, uma vez que por vezes o valor relativo a estas despesas acaba por ser englobado no valor de renda não sendo devidamente autonomizado, o que conduz a que alguns apoios não sejam concedidos por este específico motivo. Nesta medida, a DECO entende que seria importante avaliar estas situações e criar mecanismos adequados a evitar que este tipo de situação ocorra, inviabilizando a atribuição do apoio por motivos que escapam ao conhecimento e informação dos arrendatários

IV. CONCLUSÕES

Sem prejuízo dos anteriores comentários e de eventuais esclarecimentos adicionais que venham a ser necessários, a DECO

- Louva qualquer iniciativa que tenha por base a intenção de garantir as condições necessárias a apoiar as famílias portuguesas que queiram manter ou aceder a habitações garantindo-se a possibilidade de acesso e de exercício do direito fundamental à habitação e, conseqüentemente, ao habitat (introduzido pela Lei de Bases da Habitação).
- Sublinha que o presente Projeto de Lei deveria ter ido mais além, uma vez que continuam a ser muitos os consumidores que, por motivos distintos dos apresentados na presente iniciativa, apresentam-se bastante insatisfeitos com a operacionalização deste apoio, em particular no que diz respeito à ausências de resposta, demora na aprovação das candidaturas bem como as situações em que há recusa no pagamento do apoio. A
- Refere a urgência de serem criados mecanismos específicos que promovam a resposta célere e o apoio no esclarecimento de dúvidas destes programas que deverão passar por um apoio descentralizado do IHRU e com atuação a nível local.
- Alerta que pese embora a lei só permita ao senhorio cobrar até duas rendas antecipadas, a verdade é que continuam a ser vários os relatos apresentados por

arrendatários e a quem lhe foi cobrado mais do que duas rendas antecipadas, sendo esta, por vezes, uma condição necessária para celebrar aquele contrato de arrendamento em específico e que obsta à possibilidade de o arrendatário conseguir aceder ao mercado de arrendamento.

- Sugere a introdução de mecanismos aptos a fiscalizar esta situação e a proibir estas práticas que violam de forma grave e reiterada os postulados legais, sugerindo-se que na deteção deste tipo de situação no âmbito de uma candidatura ao Porta65 o IHRU pudesse vir a ter legitimidade para acionar os instrumentos de fiscalização, sendo conseqüentemente aplicável uma sanção decorrente desta prática.