



## **Programa “Mais Habitação”**

Como invocada resposta à crise na habitação em Portugal, o Governo apresentou, no passado dia 16 de Fevereiro de 2023, o pacote “Mais Habitação”, no qual foram propostas medidas, algumas draconianas, com vista ao aumento da oferta de imóveis para a habitação, à simplificação dos processos de licenciamento, ao aumento do número de casas no mercado do arrendamento, ao combate da especulação e à protecção das famílias.

Assim, para o **aumento da oferta de imóveis para a habitação**, propôs o Governo:

- i) A conversão do uso de imóveis de comércio ou serviços para uso habitacional sem necessidade de revisão de planos de ordenamento do território ou de licença de habitação;
- ii) A disponibilização, a cooperativas ou promotores privados, de imóveis do Estado em Regime de Contrato de Desenvolvimento para Habitação (CDH), com a finalidade de construção, reconversão ou reabilitação para programas de arrendamento acessível; e
- iii) A mobilização de solos públicos para projectos de arrendamento acessível.

Para a **simplificação dos processos de licenciamento**, propôs-se:

- i) A implementação de juros de mora por incumprimento dos prazos de licenciamento pelos municípios e entidades externas responsáveis pelo incumprimento; e
- ii) O licenciamento com termo de responsabilidade dos projectistas.

Já no que ao **aumento do número de casos no mercado de arrendamento**, o Governo baseou-se em três objectivos, a concretizar através de diversas medidas, nomeadamente:

- i) O reforço da confiança dos Senhorios, a concretizar através do:

- Arrendamento pelo Estado com vista ao subarrendamento, garantindo assim a subsistência dos Senhorios e a disponibilização imediata de habitação para agregados familiares com baixos rendimentos ou quaisquer outras dificuldades no acesso ao mercado do arrendamento; e
  - Garantia, por parte do Estado, do pagamento após três meses de incumprimento, ou seja, o Estado ocuparia, findo aquele prazo, a posição do Senhorio na recuperação dos montantes devidos através de execução fiscal, promoção do despejo ou atribuição de prestação social ou realojamento.
  - Redução da taxa de IRS para contratos de arrendamento habitacional de longa duração.
- ii) O aumento da oferta pública através da isenção de tributação, em sede de IRS, de mais-valias nas vendas de imóveis ao Estado.
- iii) A promoção do arrendamento acessível, mediante o:
- Financiamento de € 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões) aos municípios para realização de obras coercivas;
  - Incentivo à transferência para habitação das casas em regime de alojamento local, propondo-se a suspensão da emissão de novas licenças em todo o país, a necessidade de reapreciação das actuais licenças em 2030 e sucessivas renovações quinquenais não automáticas; a caducidade das licenças por transmissão; a possibilidade de os condomínios porem termo às licenças emitidas sem a sua aprovação; o alargamento das competências de fiscalização das juntas de freguesia e a implementação de um novo regime fiscal;
  - Arrendamento obrigatório de casas devolutas pelo Estado para posterior subarrendamento;
  - Isenção fiscal quanto aos imóveis afetos a programas de arrendamento acessível (PAA), nomeadamente a implementação de taxa de IVA de 6% para empreitadas de construção ou reabilitação, a isenção por três anos de imposto municipal sobre imóveis (IMI) após reabilitação e a isenção de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis nas compras para reabilitação com vista a PAA.

Relativamente ao **combate à especulação**, as medidas assentam essencialmente:

- i) No fim dos vistos *gold*, salvaguardando-se ainda que a renovação daqueles que já foram atribuídos só ocorrerá se o imóvel que serviu de base ao investimento estiver alocado à residência própria e permanente do proprietário ou descendente, ou se for objeto de contrato de arrendamento para fins habitacionais por período não inferior a cinco anos;
- ii) Na garantia de renda justa em novos contratos de arrendamento, proibindo-se, no caso de um imóvel estar previamente arrendado e ser feito um novo contrato, um aumento superior a 2% do valor da renda, sem prejuízo das atualizações devidas com base nos coeficientes publicados anualmente pelo INE.

Por fim, quanto à **protecção das famílias**, propôs-se:

- i) A isenção de IRS sobre mais-valias para amortização de crédito à habitação do próprio e dos seus descendentes;
- ii) No âmbito do crédito à habitação, a obrigatoriedade de os bancos oferecerem uma taxa de fixa e a protecção nas subidas da taxa de juro;
- iii) O apoio extraordinário ao pagamento de rendas a agregados familiares com taxas de esforço superiores a 35%, até ao sexto escalão de rendimento;
- iv) A protecção de arrendatários com arrendamentos celebrados antes do RAU, ou seja, antes de 1990, quando o seu rendimento anual bruto corrigido for inferior a 5 vezes a retribuição mínima nacional anual, quando tenham idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%. Para assegurar a protecção destes arrendatários, veio o governo sugerir:
  - A isenção de IRS sobre os rendimentos provenientes do arrendamento e IMI aos senhorios destes contratos;
  - A regulamentação da compensação ao senhorio pelo não aumento das rendas;
  - e
  - A garantia da não transição dos contratos para o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU).

Muitas e acesas têm sido as discussões sobre as medidas propostas para o combate à crise na habitação. No entanto, a verdade é que até ao presente momento não foram apresentadas quaisquer propostas de lei ou de decreto-lei, assim como não foram concretizadas, de forma alguma, as medidas apresentadas, encontrando-se o programa “mais habitação” em consulta pública desde dia 20 de Fevereiro e até 10 de Março.

*Beatriz de Mello Sampaio*