



POSIÇÃO DA CONFEDERAÇÃO PORTUGUESA DE PROPRIETÁRIOS E DA ASSOCIAÇÃO LISBONENSE DE PROPRIETÁRIOS E SOBRE OS PROJECTOS DE DIPLOMAS DO PACOTE “MAIS HABITAÇÃO” COLOCADOS EM CONSULTA PÚBLICA PELO GOVERNO

I — INTRODUÇÃO

A Confederação Portuguesa de Proprietários (CPP) e a Associação Lisbonense de Proprietários (ALP), estrutura que preside à CPP e que está há 135 anos na linha da frente da defesa dos direitos de propriedade e na defesa do direito à habitação e do arrendamento, não podem deixar de manifestar o seu profundo desacordo pela forma como se processou a consulta pública do pacote “Mais Habitação”.

Efectivamente, o Governo apresentou no passado dia 16 de Fevereiro um conjunto de medidas altamente gravosas para os proprietários e para o mercado de arrendamento, lançando imediatamente o pânico neste sector, tendo declarado que as mesmas estariam em consulta pública até ao dia 10 de Março (ou seja, durante 22 dias, em vez dos 30 anunciados).

No entanto, os documentos submetidos à consulta pública eram meros enunciados genéricos e manifestações de intenções, e só pelas 22h00 do dia 3 de Março — já depois de ter também reunido extraordinariamente com os elementos do Conselho Nacional de Habitação, sem fornecer detalhes das medidas que pretende implementar aos seus conselheiros (tornando assim vaga e inconsequente a reunião) — disponibilizou o Governo os diplomas que estruturam essas medidas, dando na prática apenas sete dias de calendário para as diversas entidades se pronunciarem.

É manifesto que tal prazo era insuficiente perante diplomas com a gravidade e a complexidade daqueles que foram apresentados.

Agora, 24 horas antes do fim do prazo concedido, o Governo veio prorrogar o prazo para a consulta pública, alegadamente devido a um pedido da Associação Nacional de Municípios Portugueses, quando praticamente em uníssono todas as entidades auscultadas no CNH manifestaram à ministra da Habitação a mesmíssima preocupação.

Apesar de nos parecer evidente que este processo não foi lançado com boa-fé desde o primeiro momento, a Confederação Portuguesa de Proprietários e a Associação Lisbonense de Proprietários, que a preside, não deixarão de se pronunciar com a maior profundidade e seriedade face às propostas que constam no “Mais Habitação”, face ao prazo que o Governo deixou para esta “turbo-consulta”.

No entanto, ao contrário do que afirmou o primeiro-ministro no seu artigo de opinião de 16 de Fevereiro — “Não começamos pelo telhado” —, este pacote de medidas tem frágeis e tardiamente apresentados alicerces.

Salienta-se, também, que este é o quarto pacote de iniciativas destinadas a atacar o direito de propriedade privada e o livre funcionamento do mercado de arrendamento que o Governo apresenta





desde 2015, quando os três pacotes anteriores se traduziram num aumento precipitado do risco no arrendamento resultando em rotundos fracassos — isto além de medidas avulsas da maior gravidade, como o prolongamento extemporâneo de contratos livremente fixados ou a fixação de um coeficiente de actualização inferior à taxa de inflação registada pelo INE.

Em consequência, o Governo já deveria ter compreendido que este tipo de iniciativas são altamente prejudiciais e só contribuem para agravar a enorme crise de habitação que se instalou no nosso país, principalmente em virtude de serem sempre tomadas contra os senhorios — que precisam de ser tomados como parceiros próximos, acarinhados e não diabolizados.

II — A INCONSTITUCIONALIDADE DO PACOTE “MAIS HABITAÇÃO”

> A CPP e a ALP vão unir esforços em vários planos — político e jurídico, na esfera nacional e internacional — para demonstrar e denunciar a inconstitucionalidade das intenções flagrantemente inconstitucionais deste pacote de medidas. A Presidência da República, a Provedoria de Justiça, os partidos com assento parlamentar, o recurso aos tribunais e à justiça e o gabinete de Bruxelas da UIPI - União Internacional da Propriedade Imobiliária são as instâncias imediatas de recurso dos proprietários face ao ataque aos seus direitos.

A primeira questão que é colocada nestes projectos de diplomas é o grave atentado ao direito de propriedade privada que deles resulta, praticamente a ponto de o esvaziarem de conteúdo e de o transformarem num dever.

Efectivamente, apesar de o direito de propriedade privado se encontrar constitucionalmente consagrado, o mesmo não é tratado nestes diplomas como um direito, mas antes como um dever em benefício de terceiros, sendo negado ao proprietário (a pretexto da realização de tarefas que competem ao Estado e apenas a este) o direito de dar à sua propriedade o destino que mais lhe convier.

Ora, qualquer direito subjectivo é um espaço de liberdade, pelo que a negação da liberdade dos proprietários torna esta proposta legislativa inconstitucional, por violação do artigo 62.º, n.º 1, da Constituição, assim como de diversos tratados internacionais subscritos pelo Estado Português.

Efectivamente recordamos as seguintes disposições legais:

- artigo 62 n.º 1 da CRP — Direito de propriedade privada

A todos é garantido o direito à propriedade privada e à sua transmissão em vida ou por morte, nos termos da Constituição.

- artigo 17.º da Declaração Universal dos Direitos do Homem

1. Todas as pessoas, individual e colectivamente, têm direito à propriedade

2. Ninguém pode ser arbitrariamente privado da sua propriedade

- artigo 1.º do Protocolo Adicional à Convenção Europeia para Salvaguarda dos Direitos do Homem e das Liberdades Fundamentais



Ninguém pode ser privado da sua propriedade, salvo por causa de utilidade pública e nas condições previstas na lei e pelos princípios gerais do direito internacional

- artigo 1305.º do Código Civil — Propriedade das coisas

O proprietário goza de modo pleno e exclusivo dos direitos de uso, fruição e disposição das coisas que lhe pertencem.

É assim manifesto que estes projectos atentam gravemente contra os princípios fundamentais do ordenamento jurídico português e dos tratados internacionais que Portugal celebrou, pelo que a Confederação Portuguesa de Proprietários e a Associação Lisbonense de Proprietários não deixarão de os contestar, tanto nos Tribunais Portugueses como nos Tribunais Internacionais, contando para tanto com o apoio da UIPI — International Union of Property Owners.

Nas páginas seguintes iremos analisar especificamente as diversas medidas mais gravosas constantes deste diplomas.

III — O ARRENDAMENTO FORÇADO DE IMÓVEIS DEVOLUTOS

> O Governo deve recuar na monstruosidade jurídica proposta, que não tem cabimento constitucional ou viabilidade operacional.

> AALP e a CPP aconselharão todos os proprietários a contestar nos tribunais e até nas instâncias internacionais qualquer tentativa de arrendamento forçado.

> Em vez de entrar pelas casas dos privados adentro, propomos que o Estado — em estreita articulação com a administração local e o chamado “terceiro sector”, dono de vasto património abandonado — concentre os seus esforços na criação de uma task force multidisciplinar que apresente muito rapidamente uma listagem e mapeamento do património devoluto conjunto do Estado Central, Autarquias e Misericórdias, das tipologias e áreas em causa, do seu estado de conservação (Bom, Médio, Mau, Ruína), e caderno de encargos de obras e respectiva orçamentação para afectação a arrendamento.

Como demonstração desta negação do direito de propriedade surge o regime do arrendamento forçado de imóveis devolutos, previsto no artigo 15.º da Proposta de Lei.

Maximizar a oferta habitacional pela via da oferta pública e pelo incentivo à dinamização da oferta privada são princípios que, não obstante decorrerem de preâmbulos de vários diplomas legais, nunca se concretizaram.

Em sua substituição, este regime representa um verdadeiro atentado aos direitos fundamentais das pessoas e à sua liberdade contratual. Basta ver que se transforma o que era uma simples proposta contratual, prevista no artigo 5.º do Decreto-Lei 89/2021, de 3 de Novembro, apenas para zonas de alta pressão urbanística, numa proposta geral de arrendamento que o destinatário não pode recusar, uma vez que, se a rejeitar ou não se pronunciar no prazo de 10 dias, o Município pode proceder ao arrendamento forçado se o imóvel continuar devoluto ao fim de 90 dias. Esqueceu-se o Governo de que





o direito de propriedade também inclui o direito de não-uso?

Ora, não só introduzir no ordenamento português a figura da “proposta do Estado que ninguém pode recusar” constitui uma monstruosidade jurídica sem nome, como também os prazos estabelecidos são extremamente curtos, levando a que muitos proprietários possam não se aperceber da notificação. Assistiremos assim a um regresso dos arrendamentos efectuados pelos municípios que duraram décadas, havendo ainda inquilinos que se encontram nos imóveis. Não por acaso, a proposta não define o prazo desses arrendamentos forçados, tudo levando a crer a possibilidade de os mesmos durarem sem limite, o que se traduzirá numa privação da propriedade por toda a vida do proprietário.

É evidente que esta situação não tem cobertura no artigo 62.º, n.º 2, da Constituição, que apenas admite a requisição e a expropriação por utilidade pública. O arrendamento compulsivo só está previsto no artigo 88.º, n.º 2, da Constituição para meios de produção em abandono injustificado, o que não é o caso de habitações devolutas. Não é assim manifestamente permitido pela Constituição o arrendamento compulsivo de um imóvel apenas porque ele se encontra devoluto.

A CPP e a ALP entendem por isso que o arrendamento compulsivo previsto nesta proposta constitui uma tentativa inconstitucional de determinar a apropriação de imóveis pelo Estado, com o objectivo de promover em Portugal uma apropriação colectiva da propriedade de imóveis, em flagrante atentado ao direito de propriedade privada dos cidadãos.

Entendem a CPP e a ALP que a tutela da propriedade privada não permite utilizar o arrendamento compulsivo desta forma, pelo que a mesma consubstancia tão-só um ataque grosseiro e abusivo à propriedade privada, inteiramente à margem da Constituição e da Lei.

Por outro lado, se muitos imóveis em Portugal estão devolutos, não o estão injustificadamente, tendo tal sido causado pela actuação dos poderes públicos, com políticas totalmente erradas, que fomentaram a crise habitacional que vivemos e de que estes projectos são mais um exemplo.

Efectivamente, os imóveis que em Portugal se encontram devolutos estão-no em consequência:

- a) da **insegurança** que impende sobre os senhorios, decorrente da excessiva e injustificada intervenção do Estado no direito do arrendamento, onde cada novo diploma atinge cada vez mais os seus direitos;
- b) do **excesso de risco** que advém da total complacência que o Estado tem para com as actuações danosas dos inquilinos contra os senhorios, atendendo aos milhares de imóveis que são entregues aos senhorios em estado deplorável de conservação e de vandalismo;
- c) da **elevada carga fiscal** que impende sobre os senhorios e que os leva a hesitar na colocação dos imóveis no mercado de arrendamento, atenta a elevada tributação das rendas em sede de IRS e também dos imóveis em IMI e AIMI;
- d) mais de **110 anos de congelamento de rendas**, que descapitalizou e levou à ruína milhares de proprietários e a sua carteira de imóveis, fruto de rendas simbólicas, que impossibilitaram a sua reabilitação e conservação, obrigando-os a mantê-los devolutos;
- e) o próprio Estado e autarquias têm milhares de imóveis devolutos. Aliás, não sabem quantos imóveis têm nessa situação.





POSIÇÃO DA CONFEDERAÇÃO PORTUGUESA DE PROPRIETÁRIOS E DA ASSOCIAÇÃO LISBOENSE DE PROPRIETÁRIOS E SOBRE OS PROJECTOS DE DIPLOMAS DO PACOTE “MAIS HABITAÇÃO” COLOCADOS EM CONSULTA PÚBLICA PELO GOVERNO

Face a estas sucessivas medidas do Estado, dificilmente se poderá considerar **injustificadamente devoluto** um imóvel, uma vez que, se tal ocorre, é precisamente em virtude de as sucessivas medidas legislativas dissuadirem os proprietários de colocar os imóveis no mercado de arrendamento. Não faz, por isso, sentido o Estado procurar penalizar os senhorios por culpas que só a ele pertencem.

O Governo terá de ser obrigado a identificar o próprio património devoluto do Estado e reverter este património para efeito de cumprir o objectivo previsto no artigo 65.º da CRP.

AALP e a CPP informam o Governo que aconselharão todos os proprietários a contestar nos tribunais e até nas instâncias internacionais qualquer tentativa de arrendamento forçado dos seus imóveis, que constitui um grave atentado ao seu direito de propriedade enquanto direito humano fundamental.

Por último, e não menos importante, frise-se que, tal como se veio a conhecer publicamente e em sede de Conselho Nacional da Habitação, nenhum município foi consultado sobre a questão de pender sobre si a responsabilidade do arrendamento forçado, revelando que o Governo uma vez mais intervém desestabilizando o mercado, de forma atabalhoada, sem estar coordenado e em diálogo, com agentes privados, da sociedade civil e com a própria administração local.

Este pacote de medidas falha também em identificar a causa de uma parte significativa dos imóveis devolutos: as heranças indivisas. O Governo deve pois pensar habitação com os parceiros, sem preconceitos, pois juntos sabemos muito mais do que isoladamente.

Este é um excelente momento para promover a simplificação dos processos de inventário. Não obstante os processos de inventário deverem ser efectuados nos Tribunais (nunca fez sentido a questão de tramitação nos Notários), deveria existir forma de que se possa obter decisões mais rápidas nestes processos, uma vez que são uma causa também ela significativa da existência de imóveis devolutos.

IV — A REVERSÃO DOS PROCESSOS DE TRANSIÇÃO PARA O NRAU, QUE VOLTAM A SER ARRENDAMENTOS ANTIGOS VINCULÍSTICOS.

- > Medida inaceitável e inconstitucional, que lesa direitos adquiridos dos proprietários.
- > São protegidos inquilinos com rendimentos até 4430 euros mensais de forma “cega”: o senhorio pode até ter rendimentos abaixo do mínimo de sobrevivência de IRS.
- > O Estado não cumpre os mesmos critérios nos apoios ao arrendamento que vai conceder neste pacote aos agregados com dificuldades do que aqueles que obriga os senhorios a suportar há mais de uma década.
- > Acabar com o congelamento de rendas em 2024, permitir a transição dos contratos para o NRAU, e subsidiar directamente os inquilinos carenciados pelo Estado é essencial para curar um dos maiores traumas geracionais do mercado português de arrendamento. Os proprietários não querem nenhum cêntimo do Governo. Só querem o seu património de volta.
- > ALP dá exemplos concretos do seu universo de associados da disfuncionalidade gritante que





o congelamento cria no mercado de arrendamento: quem vai continuar a pagar a factura são os jovens.

No artigo 12.º da proposta de lei prevê-se a alteração dos artigos 35.º e 36.º do NRAU, sendo que o artigo 35.º é alterado em ordem a consagrar a reversão total do processo de transição para o NRAU, depois de ter decorrido mais de uma década após o seu início, passando esses arrendamentos novamente para arrendamentos antigos vinculísticos.

Não apenas esta alteração viola retroactivamente e de forma inconstitucional direitos já adquiridos dos proprietários, como também se apresenta como profundamente injusta, na medida em que protege inquilinos de elevadíssimos rendimentos.

Pretende-se adicionar a alegada carência de rendimentos do inquilino que aufere até 4.433 euros mensais aos dois circunstancialismos que já se encontravam previstos na Lei como impeditivos da transição do contrato de arrendamento para o NRAU e com isso impedir que os senhorios venham a beneficiar de uma compensação justa pela cedência em arrendamento da sua propriedade.

Já não bastava para o Governo que nomeadamente a circunstância da idade igual ou superior a 65 anos fosse motivo de congelamento perpétuo de rendas, sem que se averigues sequer dos rendimentos do inquilino (falamos de rendas indexadas a 1/15 do VPT em imóveis cujo coeficiente de vetustez é por norma factor de redução drástica do mesmo). Obrigando agora a mais uma causa de eternização do arrendamento, o Governo pretende imputar aos senhorios a responsabilidade da fraca política salarial e de uma carga fiscal que impede a prática de melhores salários e que muitas vezes não asseguram níveis mínimos de subsistência familiar, forçando-os a fixar as rendas de acordo com o rendimento dos inquilinos.

Basta ver que qualquer inquilino que ganhe até 53.200 euros anuais fica sujeito a um arrendamento eterno, continuando a pagar uma renda desvalorizada ao senhorio, quando nada o justifica em virtude dos valores que ganha. Esta medida é tão injusta que o mais provável é o Governo proteger inquilinos que auferem rendimentos superiores aos dos senhorios.

Porque, efectivamente, de acordo com as estatísticas oficiais do IRS de 2019 (as últimas que o nosso gabinete de estudos pôde analisar), os rendimentos prediais médios por agregado são muito baixos: 4.656 euros anuais em 2019 — ou seja, uma média de rendimentos mensal de cerca de 388 euros.

Estes valores vão em linha com os dados dos Censos 2021, em que a renda média paga em Portugal se situa nos 334 euros. Note-se ainda que o rendimento médio de quem declara exclusivamente o Anexo F, não tendo assim outras fontes de rendimento que não as rendas dos seus imóveis, está abaixo do “mínimo de existência” que confere o direito à isenção total de IRS para outros contribuintes, tendo-se fixado em 2018 em 6.569 euros anuais, ou seja, cerca de 547 euros brutos mensais.

São dois pesos e duas medidas: o Governo pretende proteger inquilinos com contratos vinculísticos (arrendamentos vitalícios) que têm rendimentos mensais até 4.433 euros. E os donos dos imóveis que estes habitam pelo menos desde antes de 1990, pagando rendas absolutamente simbólicas, foram obrigados a indexá-las na última década até 10% a 25% da taxa de esforço do seu rendimento.

E a mais flagrante hipocrisia do Governo na questão do congelamento de rendas surge por



POSIÇÃO DA CONFEDERAÇÃO PORTUGUESA DE PROPRIETÁRIOS E DA ASSOCIAÇÃO LISBOENSE DE PROPRIETÁRIOS E SOBRE OS PROJECTOS DE DIPLOMAS DO PACOTE “MAIS HABITAÇÃO” COLOCADOS EM CONSULTA PÚBLICA PELO GOVERNO

oposição a outra medida que consta do pacote “Mais Habitação” e que tem a ver com os apoios a cinco anos que o Governo quer conceder aos agregados que auferiram até 2.700 euros e apenas àqueles que tenham taxas de esforço superiores a 35%.

Ou seja, o Estado obriga os privados a subsidiar critérios que ele próprio hoje, a braços com a maior crise de habitação, não vai assegurar. Aquilo que a CPP e ALP perguntam nesta consulta pública é a justiça de os privados que suportam rendas congeladas há décadas sem fim terem de suportar mais socialmente do que o próprio Estado se propõe.

Congratulamo-nos, no entanto, pela incorporação da norma transitória de isenção integral de IMI e IRS às rendas congeladas, a partir de 2023, incorporando uma reivindicação da ALP para o Orçamento do Estado e que levámos à Sra. Ministra da Habitação no passado dia 14 de Fevereiro.

Mas não chega. E não chega porque sempre equacionámos que estas eram medidas transitórias, a aguardar do cumprimento do previsto na Lei de 2012 que foi novamente suspenso em decorrência do disposto no artigo 228.º da Lei do Orçamento de Estado para 2022.

E não chega porque o IMI nas rendas congeladas ao valor do rendimento dos inquilinos já beneficiava do regime da capitalização da renda pelo factor 15. E não chega porque a isenção do IRS sobre um rendimento eternamente insignificante é uma “mão cheia de nada”.

Os senhorios com rendas congeladas, quer sejam reportadas ao rendimento dos inquilinos, quer ainda calculadas sobre 1/15 do VPT, são o elo mais frágil da cadeia do arrendamento.

Em 2021, 16% do total de alojamentos arrendados (mais de 151.000 habitações) tinham rendas congeladas e cerca de 79% destes inquilinos, de acordo com os Censos 2021, pagam menos de 200 euros por mês. E há mais de uma década que as rendas congeladas ao rendimento dos inquilinos não podem sequer ser aumentadas pelo quociente da inflação.

O facto de o pacote “Mais Habitação” passar a permitir a actualização da renda com base na inflação não constitui qualquer vantagem para o proprietário, uma vez que depois de uma década em que estas rendas estiveram congeladas, quando já anteriormente eram irrisórias, representa um regresso destes contratos ao regime de eterno congelamento de rendas, a nosso ver claramente inconstitucional, por esvaziar o direito de propriedade privada.

Se a renda indexada a 1/15 do VPT era manifestamente insuficiente pelas razões já aduzidas, uma renda calculada com base no rendimento do inquilino e indexada à inflação significa espoliar o património de quem trabalhou e canalizou as suas poupanças para o investimento imobiliário.

É inaceitável que neste articulado o Governo não tenha ainda definido a mecânica de compensação a estes proprietários.

- Pretende o Governo subsidiar os inquilinos como estava previsto na legislação que ainda se encontra em vigor, pois nunca foi revogada?
- Ou está a equacionar compensar os senhorios directamente?
- E com que critérios?
- Pagando rendas próximas do valor de mercado, de acordo com os valores de referência do PAA, como



foi sugerido algumas vezes pela Sra. Ministra da Habitação nas últimas semanas?

- Ou mantendo o valor de 1/15 do Valor Patrimonial Tributário, que é frequentemente muito abaixo de um terço ou menos?
- E quando pretende ter em vigor essa compensação?
- Já a partir de 2024? Ou vai continuar a “estudar”?

Aproveitamos para lembrar dos contratos de arrendamento actualizados extraordinariamente de acordo com a Lei n.º 6/2006 de 27.02 e mesmo dos contratos de arrendamento também celebrados em data anterior a 1990 cujos senhorios entenderam não actualizar as rendas, substituindo-se mais uma vez na função social que cabe ao Estado, porque também estes deveriam estar isentos de IMI e IRS.

A CPP e ALP não podem deixar de demonstrar uma vez mais a sua perplexidade quanto ao modo como toda a mecânica deste processo está a decorrer.

Lamentamos não ter sido partilhado e debatido antecipadamente com os parceiros, preferindo-se anunciar numa entrevista a um jornal e a uma rádio, com as ondas de choque que tal provocou.

Adicionalmente, não podemos também deixar de manifestar espanto na falta de sustentação para esta decisão política, já que a terceira suspensão, em mais um ano, do prazo transitório para o NRAU, em sede do OE 2022 (lei 12/2022), pressupunha a realização de um estudo pelo IHRU — Instituto Nacional de Habitação e Reabilitação Urbana com base nos dados dos Censos de 2021 do INE, para o desenho de uma solução política para este flagelo, o qual deveria estar concluído a 23 de Março de 2023, 120 dias depois dos dados definitivos dos Censos de 2023 (ou mais 60 dias, por motivos excepcionais devidamente fundamentados, que não conseguimos ver quais pudessem ser, estando a braços com uma crise na habitação).

A incredulidade é elevada aos limites quando nos deparamos com o texto vertido no número 2 do artigo 33.º do diploma agora em discussão pública, que coloca os proprietários à mercê de um relatório elevado a letra de lei para efeito de fixar a definição do montante e dos limites da compensação a atribuir ao senhorio, pelas rendas não cobradas aos arrendatários.

Ora, pelo que assistimos, no pacote “Mais Habitação”, houve uma decisão política sem existir o tal estudo.

O Governo decidiu que está preparado para proteger inquilinos com rendimentos muito elevados (4.433 euros mensais) às custas de senhorios na ruína que manterão rendimentos abaixo do “mínimo de sobrevivência” (sendo que os proprietários, ao contrário dos outros sujeitos passivos, não estão isentos de tributação fiscal).

Não entendemos então porque existem ainda tantas incógnitas sobre tudo o que envolve esta matéria, que vai continuar a manter um sistema bipolar que coloca jovens contra idosos, rendas muito baixas contra rendas muito altas, contratos eternos contra contratos precários e cada vez menos casas para arrendar.

Acabar com o congelamento de rendas em 2024, permitir a transição dos contratos para o NRAU, e subsidiar directamente os inquilinos carenciados é essencial para curar um dos maiores traumas





geracionais do mercado português de arrendamento.

A subsidiação dos inquilinos cabe apenas ao Estado. Os senhorios não pretendem qualquer tipo de subsídio — como parece que será a solução que o Governo pretende adoptar —, querem apenas ter direito à sua propriedade, algo de que muitos, desde antes da Primeira República, estão privados.

Não podemos deixar de dar exemplos reais do universo dos Associados da ALP, para que o Governo entenda o quão disfuncional é neste momento o quadro criado pelo congelamento de rendas.

Um Associado da ALP possui dois andares exactamente iguais, no mesmo prédio, no mesmo piso, na cidade de Lisboa, em Benfica — magníficos apartamentos com três assoalhadas e mais de 80 metros quadrados de áreas. O do lado esquerdo tem um contrato de mais de 60 anos de vigência congelado, e suspenso pelo prazo transitório do NRAU, que inicialmente era de 5 anos e que já contabiliza 11 anos, e uma renda congelada de 90 euros. O imóvel do lado direito também tinha a renda congelada, sensivelmente com o mesmo valor, mas a inquilina faleceu durante a pandemia.

Neste imóvel, o proprietário investiu mais de 35.000 euros na sua remodelação — ou seja, o equivalente a 33 anos de renda congelada (excluindo os impostos que teve de entregar ao Estado), sem acesso a qualquer apoio, indemnização compensatória ou linha de crédito bonificada do Estado pelo prejuízo de seis décadas que este lhe causou — e, num acto de boa-fé, colocou-o no PAA, onde a renda calculada nos termos da lei, totalmente isenta de impostos, ascende a 800 euros, e um contrato de apenas 5 anos, renovável.

Portanto, no mesmo patamar de um mesmo prédio da capital, temos o retrato da total disfuncionalidade que o Estado promove e mantém porque não é capaz de fazer uma reforma estruturada e estruturante: uma renda de 90 euros, há seis décadas, com uma idosa octogenária, que paga impostos; uma renda de 800 euros — e que está 20% abaixo do valor de mercado —, de um jovem casal no seu início de vida, está livre de impostos. 710 euros mensais separam-nas. Quem paga a diferença é o senhorio. Ou seja, o casal jovem.

Mas continuemos nos exemplos do país real, do universo ALP, para que a Tutela perceba o impacto que as suas decisões têm e continuarão a ter:

Um Associado ALP tem 5 imóveis no mesmo prédio — magníficos apartamentos com 5 assoalhadas, com 120 metros quadrados, no Bairro de Alvalade.

Possui um contrato congelado de 1963, que está suspenso há 11 anos, indexado ao RABC do inquilino, que paga uma renda desde 2013, sem qualquer atualização pela inflação (14,4% nos últimos 10 anos) de 138 euros mensais.

O mesmo senhorio tem uma renda congelada de 1961, que foi fixada em 2013 em 1/15 do valor patrimonial tributário, com um valor mensal de 605 euros.

No mesmo prédio e precisamente com a mesma tipologia, o mesmo senhorio tem uma renda colocada no PAA do Governo — isenta de impostos — por 1095 euros mensais.

Recentemente, este proprietário arrendou um imóvel a uma jovem família numerosa, com quatro filhos a um preço muito abaixo de todos os imóveis que estavam no mercado, por 1500 euros mensais.





Uma década depois, o VPT deste imóvel também já baixou, devido ao coeficiente de vetustez do IML. Portanto, a renda indexada a este indicador seria de 439 euros e não 605 euros. Este valor contrasta com um valor de mercado atual que ronda os 17 euros metro quadrado — ou seja, cerca de 1900 euros mensais. E como já referimos, no PAA este apartamento vale 1095 euros. Porque valerá para as rendas congeladas apenas 439 euros ou 605 euros? E porque é que este prédio tem uma renda de 138 euros há 11 anos (na verdade, é há 60 anos) subsidiada por este senhorio?

Com mais este exemplo pitoresco, o Governo consegue perceber a disfuncionalidade que cria no mercado?

Este senhorio, nosso Associado, foi obrigado a subsidiar aquela primeira inquilina que paga 138 euros mensais em 56.000 euros na última década (e apenas considerando o valor até ao 1/15 do VPT e sendo que quase um terço desse valor teria ido para o Estado, em receita fiscal). Neste exemplo fica gritante e plasmado que são os novos que estão a pagar o que o Governo teima em manter e perpetuar.

Por mais que o Governo não queira aceitar, o congelamento de rendas hipotecou a oferta de habitação a várias gerações de jovens.

Este exemplo explica também como os proprietários vítimas do congelamento de rendas têm os seus imóveis totalmente destruídos pelo pouquíssimo rendimento que deles advém, e estão descapitalizados para garantir a sua manutenção e recuperação, cujos custos de reabilitação aumentaram exponencialmente desde a pandemia e com a Guerra na Ucrânia.

E também neste capítulo o “Mais Habitação” é totalmente omissivo: não deveria o Estado compartilhar obras nestes imóveis, abrindo linhas de financiamento indemnizatório para recuperação do edificado?

As perdas que os congelamentos de rendas provocaram a milhares e milhares de proprietários portugueses são equivalentes a várias TAPs.

Não seria de elementar justiça o Estado pensar nessa compensação ou linhas de crédito específicas?

Não podemos deixar de recordar que, em Dezembro de 2011, António Costa, no programa “Quadratura do Círculo”, era inequívoco sobre o congelamento das rendas: “O problema que se põe é sempre o mesmo: estamos todos de acordo que esse congelamento durante décadas teve um efeito negativo. Não enriqueceu os inquilinos, empobreceu os senhorios, depauperou as cidades. Agora, como é que se dá a volta a isto? É muito simples: para as rendas serem actualizadas há uma de duas entidades que tem que pagar — ou o inquilino, ou o Estado, subsidiando o inquilino. Caso contrário continua o senhorio a pagar.”

Aquilo que em 2023, António Costa propõe no pacote “Mais Habitação” é o senhorio continuar a pagar.

NOTA: A título de mera curiosidade, perguntámos ao popular ChatGPT o efeito do congelamento de rendas em Portugal desde 1990 — a inteligência artificial mapeia tudo o que a ALP tenta há décadas explicar a vários Governos e há sete anos aos três governos liderados por este primeiro-ministro.

Qual foi o efeito do congelamento das rendas até 1990 no mercado de arrendamento em Portugal?



POSIÇÃO DA CONFEDERAÇÃO PORTUGUESA DE PROPRIETÁRIOS E DA ASSOCIAÇÃO LISBOENSE DE PROPRIETÁRIOS E SOBRE OS PROJECTOS DE DIPLOMAS DO PACOTE “MAIS HABITAÇÃO” COLOCADOS EM CONSULTA PÚBLICA PELO GOVERNO

O congelamento das rendas até 1990 em Portugal foi uma medida que teve um grande impacto no mercado de arrendamento. Esta medida impediu o aumento das rendas para contratos celebrados antes de 1990, o que significa que muitos inquilinos continuaram a pagar rendas baixas por longos períodos de tempo.

O efeito imediato do congelamento das rendas até 1990 foi a redução da oferta de imóveis para arrendamento, uma vez que muitos proprietários retiraram as suas propriedades do mercado devido à falta de incentivo financeiro para investir na sua manutenção e atualização. Além disso, muitos proprietários optaram por vender as suas propriedades em vez de as manterem para arrendamento.

Como resultado, a oferta de imóveis para arrendamento diminuiu significativamente, tornando-se difícil para muitas pessoas encontrar uma casa para alugar, especialmente nas áreas urbanas. Além disso, a falta de incentivo financeiro para os proprietários investirem na manutenção e atualização das suas propriedades também teve um impacto negativo na qualidade das habitações disponíveis para arrendamento.

Outro efeito colateral do congelamento das rendas até 1990 foi o aumento da oferta de imóveis no mercado de venda. Muitos proprietários optaram por vender as suas propriedades em vez de mantê-las para arrendamento, o que contribuiu para o aumento dos preços dos imóveis no mercado imobiliário em Portugal.

Em resumo, o congelamento das rendas até 1990 teve um impacto significativo no mercado de arrendamento em Portugal, reduzindo a oferta de imóveis disponíveis para arrendamento, incentivando os proprietários a venderem as suas propriedades em vez de as manterem para arrendamento e contribuindo para a degradação da qualidade das habitações disponíveis para arrendamento.

V — A FIXAÇÃO DO VALOR DA RENDA NOS NOVOS CONTRATOS.

> O Governo está a tomar decisões baseado em sondagens e não em factos. E a sua obsessão é sempre sobre o arrendamento.

> Impor um limite de 2% à actualização das rendas é retirar casas do arrendamento.

> O Governo pode inspirar-se no exemplo finlandês, que teve coragem de abandonar o congelamento de rendas — desde 1996, o número de arrendamentos mais do que duplicou.

> Se insistir nesta medida, o Governo deve excepcionar: os imóveis que sofram obras; os senhorios com valores de renda abaixo dos valores do PAA; os contratos de arrendamento que transitaram para o NRAU.

O artigo 13.º da Proposta de Lei do Governo pretende fixar o valor da renda nos novos contratos de arrendamento, estabelecendo um tecto de aumento de 2% para qualquer novo contrato em relação a um arrendamento celebrado nos últimos cinco anos, acrescido dos coeficientes anuais, desde que não tenham passado três anos sobre a sua fixação.

Apenas no caso de os imóveis terem sofrido obras de remodelação ou restauro profundo, devidamente fiscalizado pela autarquia, se permite repercutir essas despesas no valor da renda, e mesmo assim





apenas em 15% por ano.

Daqui resulta que o proprietário que faça obras no imóvel, após ter estado com uma renda degradada e até congelada, ou mesmo depois de um acto de vandalismo extremo de um inquilino, só poderá recuperar o seu investimento ao fim de sete anos, do qual não **retirá qualquer lucro, ficando o inquilino durante esse período com o direito a residir no imóvel por uma renda abaixo do seu valor de mercado.**

É manifesto que essa medida só vai contribuir para os proprietários não quererem celebrar novos contratos de arrendamento e muito menos fazerem qualquer investimento na recuperação dos seus imóveis. **O resultado da medida só pode ser assim a degradação dos imóveis e uma ainda maior redução da oferta de arrendamento em Portugal.**

É também **uma medida inconsequente face à necessidade premente de atingir as metas de eficiência energética do edificado — avultadas reconversões que são extremamente necessárias porque os edifícios são responsáveis por mais de 40% do consumo de energia das cidades** (matéria estruturante e da maior importância para o futuro e sobre o qual este pacote é totalmente omissivo) e que se não forem realizadas impedirão a transacção ou arrendamento de imóveis a partir de 2030.

É **uma medida populista e imponderada, quando os resultados definitivos dos Censos 2021 nos demonstram que as rendas praticadas em Portugal são de valores muito baixos/ baixos/ razoáveis: 9,1% pagam até 50 euros mensais de renda; 6,9% entre 50 e 99 euros mensais; uma fatia de 14% entre 100 e 199 euros; 40% dos portugueses suporta uma renda entre os 200 e os 399 euros; e 21% entre os 400 e os 649 euros. Apenas 2% suportam rendas superiores a 1000 euros. As que serão alegadamente especulativas.**

Ora, o Governo está, portanto, a intervir num mercado inteiro por uma percentagem marginal de rendas, esquecendo-se que os custos de reabilitação, como uma mera pintura, afagamento de chão, substituição de sanitários, ou da mão de obra de construção civil sofreram aumentos que chegam a 50% a 100% desde a pandemia e a guerra da Ucrânia.

É também incompreensível a obsessão pela perseguição aos proprietários e ao arrendamento, quando este representa uma fatia marginal do mercado de habitação (cerca de 20%).

Sobretudo quando assistimos a uma escalada do aumento das taxas de juro no crédito à habitação, em mais de 100% do valor das prestações que estão a ser pagas pelas famílias. **E aí não vemos o Estado intervencionista a limitar aumentos da banca. Ou, por exemplo, noutros itens que têm a maior importância e peso no cabaz da inflação, como os bens essenciais de primeira necessidade.**

Este tipo de medidas exclusivamente sobre o arrendamento é um regresso ao congelamento de rendas, que tinha sido completamente abolido na Europa nos anos 80, embora tenha tardado a sê-lo em Portugal.

O seu ressurgimento em diversos países europeus não faz elidir os seus sérios problemas de constitucionalidade, o que se confirma pela recente decisão do Tribunal Constitucional Alemão de 25 de Março de 2021, a declarar inconstitucional e nulo o tecto às rendas estabelecido na cidade de Berlim []. Em Portugal, esta medida contraria claramente o artigo 61.º, n.º 1, da Constituição, que reconhece





o direito à iniciativa económica privada, o qual é totalmente incompatível com a fixação por lei do valor das rendas.

Poderá ter além disso um efeito perverso e contrário aos seus objectivos, quer porque alguns proprietários poderão optar por vender os seus imóveis, retirando-os do mercado de arrendamento (até porque o valor por metro quadrado de venda aumentou bastante mais que o valor por metro quadrado das rendas), quer porque criará um incentivo palpável a um aumento extraordinário do valor das rendas no curto prazo, já que elas não poderão depois ser alvo de actualização — principalmente depois da imposição de um tecto de 2% aos aumentos ordinários de 2023, quando o INE tinha calculado uma taxa de inflação de 5,43%, sendo plausível (embora escandaloso) que o Governo se prepare para reincidir nessa decisão este ano. A este propósito, refira-se que mesmo a “permissão” para actualizar esses 3,43 p.p. nos novos contratos só será válida nos próximos três anos, perdendo-se assim também ela a partir daí.

Rogamos ao Governo bom senso em relação a esta medida. E que estude outras soluções que não a espanhola, inspirando-se, por exemplo, na solução finlandesa, se pretender o exemplo dos países nórdicos para a resolução dos problemas de habitação.

Na Finlândia, um país que teimosamente insistia no congelamento de rendas como Portugal, vivia-se uma crise habitacional brutal como a que está a ser vivida no nosso país, até que com coragem se inverteu a estratégia — e os resultados foram surpreendentes: desde 1996, o número de arrendamentos mais do que duplicou de 2 milhões para 4,6 milhões.

A persistir nesta sua intenção, o Governo tem de introduzir cláusulas de salvaguarda e de excepção:

- Os imóveis que sofram quaisquer obras de remodelação têm de ser excepcionados deste mecanismo de limitação, e a fiscalização deve ser o mais desburocratizada possível com as autarquias, que também, somos a crer, não terão sido consultadas sobre este novo procedimento que terão de executar (sugerimos que de forma electrónica, com registos fotográficos simples, de “antes” e “depois”, e submissão de facturas que comprovem as obras realizadas).

- Outra cláusula de salvaguarda essencial, para vários casos que foram apontados publicamente (senhorios que praticaram rendas abaixo do valor de mercado por estarem perante um amigo ou familiar, ou por motivos socialmente atendíveis), seria a criação de um segundo limite, consoante o que fosse mais alto, indexado às medianas estipuladas pelo INE. São indicadores justos e facilmente mensuráveis. Podem até funcionar a favor do PAA, captando imóveis para este programa.

- Os contratos de arrendamento “antigos” que transitaram para o NRAU, e sobres os quais ainda não decorreu prazo de oposição à renovação, ou ainda aqueles sobre os quais o senhorio não se opôs à sua renovação — tendo os mesmos renovado —, não faz qualquer sentido num futuro contrato de

1 Cfr. BVerG 25 März 2021, Leitsätze zum Beschluss des Zweiten Senats vom 25. März 2021 2 BvF 1/20 2 BvL 4/20 2 BvL 5/20, disponível em https://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Entscheidungen/DE/2021/03/fs20210325a_2bv1000120.html;jsessionid=C2344F44AC436CD789DFFAA4007349EA.1_cid507





arrendamento ter este travão de dois por cento à actualização, porquanto estes contratos não são especulativos.

VI — ARRENDAR PARA SUBARRENDAR.

Este programa está votado ao insucesso, e é, portanto, uma perda de tempo e de recursos. Não estão reunidas as condições de confiança para os proprietários confiarem no Estado e nas instituições. As medidas que constam deste pacote indiciam que os contratos que vierem a ser firmados com o Estado poderão tornar-se vinculísticos a qualquer instante e sem qualquer razão atendível que não o preconceito ideológico. Como já pudemos acima sustentar, o Governo tomou a decisão neste pacote de suspender a transição para o NRAU dos contratos anteriores a 1990 sem qualquer argumento que não o ideológico — nem tendo esperado pelo estudo que ele próprio encomendou ao IHRU.

VII — ALOJAMENTO LOCAL.

> É inaceitável a protecção que é sempre garantida aos bancos: Governo não retira licenças de AL aos imóveis que têm hipoteca, mas aos proprietários individuais sim.

> Pode ser traçado um paralelo com o congelamento das rendas. Nasce uma nova geração de lesados do Estado, milhares de pequenos proprietários que investiram no alojamento local, adquirindo e reabilitando imóveis que agora perderão uma parte significativa do seu valor e rentabilidade.

Não pretendemos debruçar-nos exaustivamente nesta consulta pública sobre o alojamento local, seguros de que a associação que muito bem representa este segmento tão importante para o país, para o turismo e para a reabilitação urbana, o fará exaustivamente, mas não podemos deixar de assinalar que também aqui o Governo procede a uma alteração abrupta das regras, destruindo as expectativas dos agentes do sector, tal como tantas vezes aconteceu no passado (e continua a acontecer) no arrendamento tradicional.

O Governo está de tal maneira consciente deste factor de perturbação, que entendeu **isentar da caducidade dos registos de alojamento local todos os imóveis que estejam sujeitos a hipoteca, optando por proteger as garantias dos bancos, sem estender a mesma consideração à generalidade dos proprietários.** É uma inadmissível distorção da concorrência que é apenas feita para não beliscar os bancos. Sempre aos bancos garantida protecção.

Pode-se traçar aqui um paralelo entre o antigo congelamento das rendas, que afectou gravemente durante várias décadas (e continua a afectar) as poupanças de quem resolveu investir em prédios de rendimento, confiando na boa-fé das instituições, e uma nova geração de lesados, milhares de pequenos proprietários que investiram no alojamento local, adquirindo e reabilitando imóveis que agora perderão uma parte significativa do seu valor e rentabilidade.

As várias alterações fiscais a que se procede abruptamente no alojamento local, da mesma forma, não são de molde a fomentar a confiança de outros sectores, sendo mais uma demonstração de que o **Governo pode alterar as regras a qualquer momento, deixando cair a médio prazo, por exemplo, os incentivos fiscais que agora pretende criar para o arrendamento tradicional.**





Por fim, a cenoura com que se acena aos detentores de licenças de alojamento local, isentando-os de IRS até 2030 se passarem os seus imóveis para o arrendamento tradicional, como “compensação” pelas restantes arbitrariedades, seja qual for a renda praticada, não deixará de ser entendida como uma injustiça pela generalidade dos proprietários que sempre arrendaram as suas casas, e que ficam sujeitos a limites nos aumentos e a uma carga fiscal superior (ainda que agora felizmente reduzida).

Aquilo que o “Mais Habitação” nos propõe são medidas avulsas, sem coerência, que conseguem colocar uns contra os outros porque foram precipitadas e não foram debatidas e medidas as suas implicações. Era escusado.

VII — A QUESTÃO DO ARRENDAMENTO EM SOBRELOTAÇÃO.

> A CPP e a ALP reputam de inconstitucional a pretensão de atribuir aos proprietários/senhórios a responsabilidade de actos praticados pelos seus inquilinos.

> Esta iniciativa vai funcionar como mais um risco/arbitrariedade e retirará casas do mercado. Ninguém quer ser responsabilizado por situações que escapam totalmente ao seu controlo.

Outra das questões introduzidas pela proposta é o aditamento ao RJUE de um novo artigo 89.º-B, cujo n.º 6 pretende que, nos casos de arrendamento em sobrelotação, o proprietário seja responsabilizado para arranjar alternativa habitacional aos respectivos arrendatários, sem prejuízo de procedimento contra-ordenacional ao proprietário — presumindo que é este o responsável pela questão.

Sucedem que, conforme foi aliás recentemente demonstrado no caso do trágico incêndio na Mouraria, os proprietários não têm qualquer responsabilidade pela sobrelotação dos imóveis, sendo essa da responsabilidade exclusiva dos inquilinos que decidem livremente quem vive nos andares arrendados, não tendo o proprietário qualquer possibilidade legal de o impedir.

Basta ver que o artigo 1093.º, n.º 1, do Código Civil autoriza o arrendatário a colocar no imóvel todas as pessoas que com ele vivam em economia comum, e ainda a um máximo de três hóspedes, salvo cláusula contratual em contrário. **O proprietário nada pode fazer perante a sobrelotação do imóvel realizada pelos inquilinos, em face desta disposição legal, não fazendo qualquer sentido que depois a Câmara Municipal o obrigasse a realojar os arrendatários, precisamente quando foram eles a utilizar a casa arrendada fora das condições legais permitidas.**

Não só esta disposição é claramente inconstitucional, pretendendo atribuir aos proprietários a responsabilidade de actos praticados pelos seus inquilinos, como também irá funcionar como mais uma situação que desincentivará os proprietários de colocar as suas casas no mercado de arrendamento, em ordem a evitar serem responsabilizados por situações que escapam totalmente ao seu controlo.

Acresce que, de acordo com os Censos 2021 do INE, apenas um em cada quatro alojamentos contém o número de divisões adequado ao número de habitantes: 12,7% em situação de sobrelotação e quase dois terços (63,6%) com mais divisões do que o necessário. Uma vez mais, uma consulta às estatísticas





oficiais daria um retrato diferente daquele que se pretende passar.

IX — O NOVO REGIME DO BALCÃO NACIONAL DO ARRENDAMENTO.

- > O incumprimento do pagamento de rendas é um flagelo. Tal como os actos de vandalismo e o assédio dos arrendatários aos senhorios.
- > O Balcão perderá toda e qualquer relevância ao passar a exigir-se intervenção judicial.
- > Tememos que o pagamento pelo Estado seja um estímulo ao incumprimento do arrendatário.

Foi com grande indignação que ouvimos o Senhor Primeiro-Ministro afirmar na conferência de imprensa de apresentação do pacote de medidas “Mais Habitação” que não existia incumprimento no arrendamento.

Não é verdade. O incumprimento é um flagelo. E o Governo terá conhecimento das rendas que ficam por pagar em consequência da falta de património dos arrendatários? No nosso universo de Associados e pelos dados do Barómetro ALP, os dados de incumprimento rondam 30% e 40% nos últimos dois anos. Poderíamos ainda falar do assédio e do vandalismo, que adicionam outras camadas a esta actividade.

As alterações que o Governo pretende introduzir para mitigar os danos do incumprimento no arrendamento — apesar de aparentemente não ter noção da sua extensão — são um ponto positivo do pacote do Governo. Congratulamo-nos com a intenção do Governo, mas tememos que se fique apenas pelas intenções.

Nesta vertente, o “Mais Habitação” inclui alterações no âmbito do Balcão Nacional de Arrendamento, desta vez através de autorização legislativa, o que nos parece criticável, uma vez que é no Parlamento que as matérias devem ser discutidas.

Em qualquer caso, a proposta de autorização legislativa adopta medidas sem qualquer justificação, sendo a mais pitoresca a de redenominar o Balcão Nacional do Arrendamento como “Balcão do Arrendatário e do Senhorio”.

Apesar da mudança de nome, o Balcão perderá toda e qualquer relevância ao passar a exigir-se intervenção judicial, em caso de ausência de resposta do arrendatário à notificação, o que tornará redundante o recurso ao Balcão, preferindo os proprietários ir logo para Tribunal. O facto de se procurar aproximar o regime ao do Código de Processo Civil retirará toda a sua utilidade.

Quanto ao regime de pagamento pelo Estado pelo incumprimento do arrendatário, estamos convencidos de que o mesmo poderá estimular os níveis de incumprimento pelos inquilinos, que à mínima dificuldade deixarão de pagar as rendas, acreditando que o Estado o irá fazer por si.

Os proprietários poderão dar a sua experiência e o exemplo do que aconteceu na pandemia, com a legislação aprovada pelo Governo, que levou a uma avalanche de incumprimento de renda por milhares de inquilinos que não tiveram nenhuma quebra de rendimentos, mas tinham ouvido nas notícias essa possibilidade.





São ainda desconhecidos os contornos do apoio social que o Estado pretende conceder aos inquilinos e/ou senhorios, para pagar a renda ao senhorio.

Face às conhecidas e habituais demoras e diligências burocráticas do Estado para o cumprimento das suas obrigações, os senhorios vêm com apreensão os períodos em que serão privados da renda, sem que lhes seja restituído o imóvel, para além do pagamento das rendas vencidas e não pagas até ao termo do prazo da oposição da parte do arrendatário, o que mais uma vez constituirá um forte desincentivo ao arrendamento.

X — A FISCALIDADE.

> O estímulo dos benefícios fiscais concedidos aos contratos de média e longa duração não se sobrepõe à confiança dos proprietários arrasada e ao terrorismo das medidas anunciadas.

> Isenção de IMI do PAA deve ser para todos os senhorios durante 5 anos.

> CPP e ALP defendem: isenção nos próximos 3 anos de imposto de selo nos novos contratos de arrendamento; benefícios fiscais há muito solicitados à Tutela e Finanças.

> Extinção imediata do AIMI é imprescindível. É um imposto ideológico. Só onera a habitação.

A CPP e a ALP congratulam-se com o alívio fiscal em sede de IRS dos rendimentos prediais.

A redução da taxa liberatória de IRS para 25% é simbólica — é tão ou mais simbólica que, este ano, com a fixação arbitrária de 2% aos aumentos anuais de rendas e o anunciado coeficiente de “neutralidade fiscal”, a taxa liberatória de IRS em 2023 que incide sobre os rendimentos prediais já será de 25,4% —, mas não podemos deixar de a assinalar.

Há, por outro lado, um incentivo muito significativo na realização de contratos de arrendamento com duração superior a 5 anos.

Este seria o caminho certo a adoptar para promover mais habitação no mercado de arrendamento, mas tememos que o efeito acabe por ser nulo, devido aos ataques à propriedade que acima já enumerámos exaustivamente. O maior dos quais tem mesmo a ver com a eternização de contratos de arrendamento e a estatização do arrendamento.

Recorde-se o exemplo do Programa de Arrendamento Acessível, no qual, desde 2019, se isentam integralmente os proprietários de impostos, mas que não conseguiu atrair praticamente senhorios, porque, paralelamente, se arrasou a sua confiança com medidas persecutórias e constantes alterações legislativas e fiscais. Persistir nesta mesma fórmula pretendendo resultados diferentes para a habitação é perder um tempo que já se esgotou há muito.

No âmbito do arrendamento acessível, a ALP considera que foram dados muito poucos passos para o tornar mais atractivo para os privados neste pacote em termos fiscais. Por exemplo, as isenções adicionais em sede de IMI são apenas concedidas na eventualidade de se realizarem obras de reabilitação profundas e por um período de três anos, quando os contratos ao abrigo deste programa têm a duração mínima de 5 anos. Poderia e deveria ter-se ido muito mais longe, isentando integralmente todos os contratos de arrendamento acessível de IMI (como, aliás, faz o programa da Câmara de Lisboa).





A nível dos benefícios fiscais concedidos aos senhorios, também nada de novo foi proposto nas deficiências que ALP tem apontado reiteradamente nos últimos Orçamentos do Estado em ofícios enviados à Tutela e às Finanças — os seguros de renda, por exemplo, que poderiam mitigar muito do risco do incumprimento do arrendamento que o Governo finge não saber existir, não foram adicionados como dedução à colecta, uma medida que poderia adicionar alguma confiança aos proprietários.

Da mesma forma, os proprietários poderiam ver como um sinal de esperança que pudessem ser deduzidas despesas com electrodomésticos, móveis de cozinha (sem os quais não pode ser arrendada uma habitação), ou mobiliário, quando há cada vez mais procura de casas arrendadas e mobiladas, nomeadamente de estudantes, onde o Estado não tem oferta.

A CPP e ALP reputam como imprescindível a abolição imediata do AIMI — Adicional ao IMI. Trata-se de um imposto ideológico que incide apenas sobre a habitação (imóveis e terrenos), onerando em muito o custo da habitação e do arrendamento em Portugal e que tem uma receita fiscal marginal para os cofres do Estado para o dano que provocou no mercado.

A nível fiscal, no que diz respeito ao estímulo do arrendamento, o Governo pode ir muito mais longe, e isentar de Imposto de Selo todos os novos arrendamentos (incluindo PAA), por um prazo transitório dos próximos três anos. É um gesto meramente simbólico, praticamente sem impacto nas contas do Orçamento, mas neste momento de crise todos os esforços são exigíveis ao Estado para que haja mais casas no mercado.

Acrescentamos que não encontramos nas propostas de lei submetidas à consulta pública quaisquer alterações ao Código do IMI que sustentem a isenção de IMI nos contratos de arrendamento congelados anteriores a 1990 — ao contrário do código do IRS, que se encontram no articulado submetido a consulta pública. A pressa com que este pacote foi apresentado resulta nestes e noutros lapsos.

No que diz respeito à isenção de IRS sobre mais-valias na venda de imóveis ao Estado e aos municípios, pudemos confirmar que “a montanha pariu um rato”, e que o anúncio genérico de Fevereiro era um engodo, já que as condições cumulativas para usufruir parcialmente dessa isenção não atrairão à partida um volume significativo de proprietários.

XI — O PROGRAMA DE ARRENDAMENTO ACESSÍVEL.

> Muito pouca ambição no PAA num programa que precisava de uma revolução e não de uma mudança de nome. Na óptica do arrendatário mantém uma chocante versão paternalista da sociedade, em que num casal há uma pessoa que ganha menos/ não trabalha, que é inadmissível e deve ser alterada.

Além de mais uma mudança pitoresca de nome, e depois de ter falhado rotundamente nas metas que estabeleceu em 2019 — de que “dali a dois anos” este programa atraísse 20% de todos os contratos celebrados, ou cerca de 18.000 por ano, e não uns míseros 500 por ano (0,5%, ou quarenta vezes menos do que se propôs o Governo) —, já se disse acima que não há nenhuma nova medida ou alteração significativa para o relançar, mesmo simbólica, como fosse a isenção total de IMI.

Em vez disso, reincide-se no erro da fúria legislativa que fará com que muitos proprietários duvidem da manutenção a longo prazo dos benefícios concedidos pelo PAA. Quem lhes garante que não será





abandonado a qualquer momento, que as rendas não serão congeladas abaixo da inflação (como sucedeu em 2023), ou que os contratos não serão eternizados, contra a sua vontade?

Mas mesmo do ponto de vista dos inquilinos (não nos cabe a nós essa análise, mas a nossa boa-fé é total e pretendemos a defesa do mercado de arrendamento) que queiram ser candidatos ao Programa de Arrendamento Acessível, o Governo poderia ter ido mais longe nas alterações. Se por um lado aumentou o limite de rendimentos de uma pessoa individual de 35.000€ para o 6.º escalão do IRS (38.632€), a verdade é que continua a acrescentar apenas mais 10.000€ de rendimentos para o 2.º candidato e mais 5.000€ por cada candidato adicional.

Temos assim que o limite de rendimentos para uma pessoa individual é de 38.632€, para duas pessoas será de 24.316€ cada uma (37% inferior, e a meio do 5º escalão), para três pessoas será de 17.877€ cada uma (53% inferior), e assim sucessivamente. Ora, isto não só traduz uma visão antiquada de que num casal haverá um elemento a ganhar menos que outro (adivinha-se qual), como é contraditório com as regras do PAA, que permitem que pessoas que não constituam um agregado familiar possam concorrer juntas: três ou quatro amigos que partilhem um T3 ou um T4.

Da mesma maneira, as regras de lotação também poderiam ter sido suavizadas, principalmente depois da pandemia e da consequente disseminação do teletrabalho: com a obrigatoriedade de um quarto por pessoa, estes inquilinos não poderão ter um escritório em casa, por exemplo. Isto além da questão já anteriormente apontada pela ALP junto do Ministério da Habitação, de jovens famílias que procuram nova casa porque lhes vai nascer um filho, e não podem acrescentar o bebé à composição do seu agregado só porque este ainda não tem NIF (questão que é especificamente referida nas perguntas frequentes do PAA, com o n.º 13, mas que não foi corrigida).

Note-se que quando foi lançado em 2019, o PAA pressupunha que as renovações de contratos com os mesmos inquilinos pudessem ser inscritas, promovendo a manutenção dos arrendatários com rendas acessíveis — mas tanto os limites de rendimento como as regras de lotação impedem-no frequentemente.

Importaria além disso que todo o portal e processo burocrático associado ao PAA fossem severamente corrigidos, tanto para os proprietários como para os potenciais arrendatários.

XII — E O ESTADO?

É o grande ausente deste pacote de medidas. O Estado tem uma percentagem ínfima de 2% do parque habitacional do país, e o “Mais Habitação” limita-se a anunciar a construção de um projecto-piloto de casas modulares em Lisboa e no Porto, em dois lotes que albergarão 420 fogos.

É muito pouco. É mesmo nada.

Falta no pacote “Mais Habitação” o Governo traçar objetivos, quantas casas vai construir, propor um calendário, dar ao país um mapa, dizer quem são os seus aliados, tentar não fazer inimigos, e não apenas apontar o seu alvo aos privados. Ao fim e ao cabo, se há habitação nos últimos 40 anos já é graças a estes.

Todos os olhos deviam estar virados para o Estado, mas além de intenções genéricas nada sabemos, seja no “Mais Habitação” ou ao longo dos últimos sete anos.





Quando ouvimos anúncios sobre aplicações das verbas do PRR, dos investimentos do Primeiro Direito, aquilo que sabemos é que temos o mais baixo índice de construção da última década. E o que dizer de Lisboa, que terá provavelmente o maior problema de habitação do país, e onde se construíram apenas 17 habitações de iniciativa municipal por ano na década de 2010-2020 (que comparam com as 990 da década anterior)? Sabemos que não foram os privados que falharam. Não são eles que continuam a falhar.

O Governo propõe-se “entrar na casa” dos privados, forçá-los a arrendar os seus imóveis devolutos, a subarrendar os seus imóveis, mas falha em dizer o que vão fazer, quantos imóveis devolutos tem, onde é que eles estão, em que estado se encontram, que destino lhes vai dar, que rendas vai praticar e para que segmentos os vai colocar: jovens, classe média e porque não também para os idosos, com conceito de residências assistida, para os quais poderia apoiar os inquilinos com rendas de contratos anteriores a 1990 que precisassem de alternativa após a transição do NRAU?

Mas o “Mais Habitação” falha em pensar estrategicamente. Limita-se à caça ao voto, ao que é mais popular e populista, com o trunfo de que os imóveis não podem fugir para offshores.

Depois, o Governo quer alterar quase todas as leis em vigor que regulam a habitação e o arrendamento e toma o todo pela parte, assumindo que Portugal é Lisboa ou o Porto, metrópoles que têm características de habitação muito específicas.

Quanto tempo demorarão essas alterações a efectuar e promover? Serão turbo-alterações, feitas com ligeireza e falta de rigor, aos soluços e de forma atabalhoada? E a contestação que provocarão? Quantas casas restarão no mercado depois do sobressalto que o “Mais Habitação” provocou?

A CPP e ALP não podem deixar de manifestar a sua profunda desilusão e apreensão sobre a demissão do Estado numa matéria e a falta de profundidade com que um problema tão grave está a ser abordado, com pensos rápidos para um paciente que necessita de cuidados intensivos.

Aproveitamos esta consulta pública para colocar uma outra questão não menos importante. Muitas vezes também nos questionamos como serão operacionalizados no terreno os investimentos em habitação amplamente anunciados do PRR. Será necessário, certamente, recorrer a um grande número de mão de obra imigrante, devido à escassez no sector da construção civil. Aqui se coloca a questão, por exemplo na cidade de Lisboa: onde habitarão estes imigrantes que construirão estas casas para os portugueses, durante este período que é longo, e como será feita a sua integração e garantidos os seus direitos, evitando atropelos aos mais elementares direitos humanos, como infelizmente já tivemos alguns exemplos no nosso país? Fica a questão.

XIII — CONCLUSÃO

O pacote “Mais Habitação” falhou, para já, no objectivo de reganhar a confiança dos proprietários: reacendeu e agudizou os traumas ideológicos de ataque e perseguição aos proprietários e à propriedade privada, polarizando e radicalizando um mercado que já estava ferido de morte. Este não é o caminho a seguir. Rogamos que haja uma profunda reflexão nos temas mais fracturantes, que são: o congelamento das rendas e os mecanismos de controlo de rendas.

O programa esquece os pequenos senhorios, os que adjudicaram as suas poupanças à compra de



POSIÇÃO DA CONFEDERAÇÃO PORTUGUESA DE PROPRIETÁRIOS E DA ASSOCIAÇÃO LISBONENSE DE PROPRIETÁRIOS E SOBRE OS PROJECTOS DE DIPLOMAS DO PACOTE “MAIS HABITAÇÃO” COLOCADOS EM CONSULTA PÚBLICA PELO GOVERNO

imóveis para arrendamento cujo rendimento serve de complemento de reformas e sustentos familiares. São a esmagadora maioria deles. Urge conhecer o retrato dos senhorios portugueses — temo-lo vindo a fazer mas o Governo tem na sua mão essa estatística, via Autoridade Tributária.

Desde que foi apresentado, o pacote “Mais Habitação” retirou centenas de casas do mercado de arrendamento. Os senhorios estão cansados de ameaças, estão zangados, não estão disponíveis para serem retratados na opinião pública como meros especuladores, quando se existe habitação e arrendamento em Portugal é porque estes, os privados, a disponibilizam e, dizem-nos os dados oficiais do INE, a preços muito acessíveis.

Há cada vez mais proprietários a desistirem de uma actividade económica que tem um risco político, fiscal e operacional de incumprimento elevadíssimo para o potencial de rentabilidade que apresenta. Este pacote criou pânico e descrédito nas instituições. A profissão de senhorio está em vias de extinção. O Governo tem de a acarinhar e não acossar.

Apesar da aparente bondade deste pacote, ele também fez aumentar os preços do arrendamento para os inquilinos: a falta de confiança leva à imediata retirada de casas do mercado, e quando a procura se mantém em níveis muito altos, os preços continuam a subir — e os cofres do Estado enchem-se de impostos (como tem sido sempre, até mesmo em contexto de pandemia).

A ameaça do controlo de rendas, o anúncio do congelamento de rendas até ao infinito, num mercado traumatizado e reactivo, provoca de imediato acções em cadeia. Espanta-nos que o Governo o ignore e mantenha esta estratégia terrorista sobre os proprietários, alheado às ondas de choque que provoca e que, no fundo, prejudicam sempre mais aqueles que não têm casa e que procuram uma solução de habitação.

Apontámos neste nosso contributo em sede de consulta pública um conjunto de medidas que são claramente inconstitucionais, sendo manifesto que das mesmas resultará um agravamento da já dramática situação da habitação em Portugal.

Não somos apenas nós a referi-lo, no âmbito da defesa de um grupo de interesses — que são dois terços dos portugueses, proprietários de um ou mais imóveis, entre os quais estão seguramente todos os membros do Governo.

No debate que acendeu a opinião pública desde 16 de Fevereiro, vários constitucionalistas juntaram a sua leitura à dos proprietários e a Confederação Portuguesa de Proprietários e a Associação Lisbonense de Proprietários irão bater-se pela fiscalização da constitucionalidade das normas assinaladas, sendo que o futuro do país exige que as mesmas não sejam teimosamente aprovadas sem objectivo e visão estratégica ou metas definidas de curto, médio e longo prazo.

Em lugar de proceder a este tipo de medidas vagas, profundamente ideológicas, o que a proposta de pacote de medidas deveria consagrar era um maior incentivo ao arrendamento que consubstancie antes de mais uma maior segurança e equilíbrio nos direitos dos senhorios em equilíbrio com o dos inquilinos, em lugar de os transformar em bodes expiatórios pelo falhanço das políticas de habitação desde 2015.

O Estado, **enquanto principal garante do direito à habitação**, em vez de transferir essa função para os privados, deveria investir ele próprio na habitação, assumindo-a de uma vez por todas como direito





POSIÇÃO DA CONFEDERAÇÃO PORTUGUESA DE PROPRIETÁRIOS E DA ASSOCIAÇÃO LISBONENSE DE PROPRIETÁRIOS E SOBRE OS PROJECTOS DE DIPLOMAS DO PACOTE “MAIS HABITAÇÃO” COLOCADOS EM CONSULTA PÚBLICA PELO GOVERNO

fundamental e constitucionalmente consagrado, e com isso emendar a mão, beneficiando os senhorios a quem se deveria obrigar desde logo no pagamento de uma indemnização em consequência das dezenas de anos de políticas erradas que paralisaram o mercado de arrendamento, canalizando os impostos que incidem sobre a propriedade para a participação na execução das obras.

Para além disso, é necessário que o Estado invista na reabilitação urbana, assumindo ele próprio o dever de reabilitação dos imóveis degradados em virtude das leis que publicou, e compensando os senhorios por todos os constrangimentos causados ao longo de mais de um século de congelamento de rendas.

Lisboa, 13 de Março de 2023

Pela CPP,

A Direcção da Associação Lisbonense de Proprietários

