

NOTA INFORMATIVA



Atualidade Jurídica
de Imobiliário'19

Habitação e Arrendamento

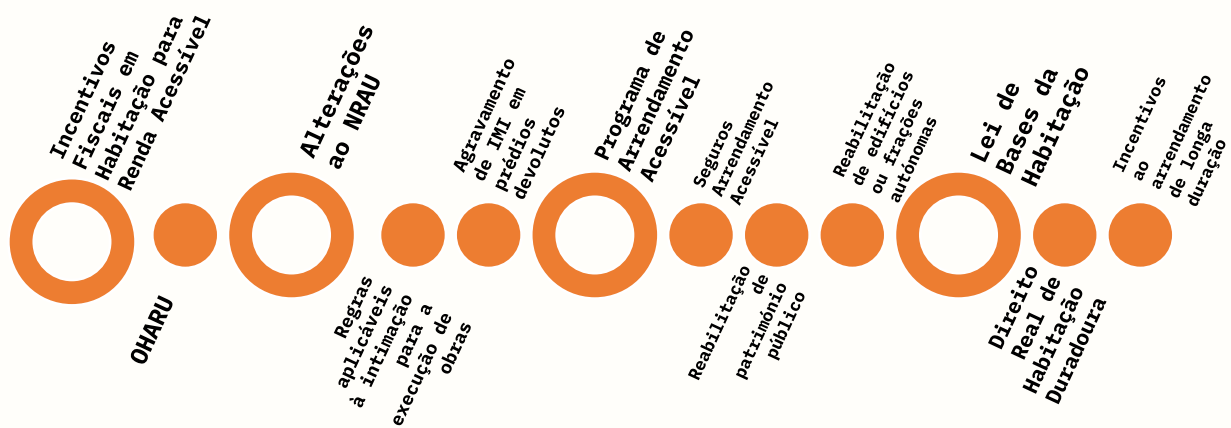
Chegados ao fim de um ano de exaustiva produção legislativa, vimos dar nota dos principais destaques que marcaram este ano no quadro legal aplicável no âmbito dos temas da habitação e arrendamento, em tom de recapitulação daquilo que de mais relevante ocorreu durante o ano de 2019 neste setor.

O contínuo crescimento do mercado imobiliário e as crescentes preocupações com o acesso à habitação e ao arrendamento, realçadas aquando das eleições de Outubro, motivaram a tendência legislativa verificada durante este ano, fortemente marcada pelo foco nestas áreas e nas soluções necessárias para os vários problemas que apresentam.

É neste contexto que destacamos como principais alterações os seguintes diplomas:

- > **9 de janeiro:** Lei n.º 3/2019 - Criação de condições de acesso a incentivos fiscais em programas de construção de habitação para renda acessível;
- > **7 de fevereiro:** Lei n.º 10/2019 - Criação do Observatório da Habitação, do Arrendamento e da Reabilitação Urbana (OHARU) para acompanhamento do mercado de arrendamento urbano nacional;
- > **12 de fevereiro:** Lei n.º 12/2019 e Lei n.º 13/2019 - introduzem as alterações ao Regime do Arrendamento Urbano;
- > **21 de maio:** Decreto-Lei n.º 66/2019 - altera as regras aplicáveis à intimação para a execução de obras de manutenção, reabilitação ou demolição e sua execução coerciva;

- > **21 de maio:** Decreto-Lei n.º 67/2019 - procede ao agravamento do imposto municipal sobre imóveis relativamente a prédios devolutos em zonas de pressão urbanística;
- > **22 de maio:** Decreto-Lei n.º 68/2019 - cria o programa de arrendamento acessível;
- > **22 de maio:** Decreto-Lei n.º 69/2019 - estabelece o regime especial dos contratos de seguro de arrendamento acessível no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível;
- > **16 de julho:** Decreto-Lei n.º 94/2019 - aprova o plano de reabilitação de património público para arrendamento acessível;
- > **18 de julho:** Decreto-Lei n.º 95/2019 - estabelece o regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas;
- > **03 de setembro:** Lei n.º 83/2019 - estabelece a Lei de Bases da Habitação;
- > **05 de setembro:** Aprovação do diploma que cria o Direito Real de Habitação Duradoura por reunião de Conselho de Ministros;
- > **18 de setembro:** Lei n.º 119/2019 - estabelece os incentivos fiscais ao arrendamento de longa duração e agravamento de Imposto Municipal sobre Imóveis;



INCENTIVOS FISCAIS HABITAÇÃO PARA RENDA ACESSÍVEL:

Através da **Lei n.º 3/2019** foi alterado o Código do IRS, criando condições de acesso a **incentivos fiscais em programas de construção de habitação para renda acessível**, com reduções na respetiva taxa autónoma de tributação prevista para os rendimentos prediais (fixada em 28%) em caso de celebração ou renovação de contratos de arrendamento por períodos mais alargados, nos termos seguintes:

- (i) **Redução de 2%** da taxa autónoma de 28% para contratos de arrendamento com duração igual ou superior a 2 anos e inferior a 5 anos (i.e., aplicação de uma taxa de 26%); e redução de 2% por cada renovação com igual duração, até ao limite de 14%;
- (ii) **Redução de 5%** da taxa autónoma de 28% para contratos de arrendamento com duração igual ou superior a 5 anos e inferior a 10 anos (i.e., aplicação de uma taxa de 23%); e redução de 5% por cada renovação com igual duração, até ao limite de 14%;
- (iii) **Redução de 14%** da taxa autónoma de 28% para contratos de arrendamento com duração igual ou superior a 10 anos e inferior a 20 anos (i.e., aplicação de uma taxa de 14%);
- (iv) **Redução de 18%** da taxa autónoma de 28% para contratos de arrendamento com duração igual ou superior a 20 anos (i.e., aplicação de uma taxa de 10%).

Neste diploma, estabelece-se, ainda que o Governo, por portaria, fixará as rendas máximas a cobrar no âmbito do Arrendamento Acessível, independentemente do custo real de construção, para efeitos da respetiva qualificação como habitação a custos controlados para efeitos de determinação da taxa de IVA aplicável.

Apesar de publicado no dia 9 de Janeiro, esta lei produz efeitos desde 1 de Janeiro de 2019 e aplica-se a novos contratos de arrendamento e suas renovações, bem como às renovações de contratos antigos que ocorram a partir do dia 1 de Janeiro.

OBSERVATÓRIO DA HABITAÇÃO:

Foi criado o **Observatório da Habitação, do Arrendamento e da Reabilitação Urbana (OHARU)**, nos **termos da Lei n.º 10/2019** que tem como objetivo acompanhar a evolução do mercado do arrendamento urbano nacional, através de relatórios anuais de execução apresentados ao membro do Governo responsável pela área da habitação, visando-se a identificação dos progressos alcançados, eventuais constrangimentos e propostas de soluções relativamente ao mercado de arrendamento urbano nacional.

ALTERAÇÕES AO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO:

No que concerne ao arrendamento urbano, a publicação da **Lei n.º 12/2019 de 12 de fevereiro**, veio proibir e punir o assédio no arrendamento, estabelecendo diversos mecanismos que permitem ao arrendatário reagir contra um comportamento ilegítimo do senhorio, definido no mencionado diploma como os atos praticados pelo senhorio, por quem o represente ou de terceiro interessado na aquisição ou na comercialização do locado, que, com o objetivo de provocar a desocupação do mesmo, perturbe, constranja ou afete a dignidade do arrendatário, subarrendatário ou das pessoas que com estes residam legitimamente no locado, os sujeite a um ambiente intimidativo, hostil, degradante, perigoso, humilhante, desestabilizador ou ofensivo, ou impeça ou prejudique gravemente o acesso e a fruição do locado. Sem prejuízo da responsabilidade civil, penal ou contraordenacional do senhorio, o diploma estabelece mecanismos a favor do arrendatário para colocar termo aos comportamentos ilegítimos nos termos mencionados que são estabelecidos no diploma, como, por exemplo, a possibilidade de intimação para tomada de providências por parte do senhorio. Para mais detalhe, veja a nossa flash **aqui**.

No entanto, a alteração mais relevante ao Novo Regime do Arrendamento Urbano foi concretizada com a publicação da **Lei n.º 13/2019 de 12 de Fevereiro**, que entrou em vigor no dia seguinte e que veio introduzir um vasto conjunto de alterações ao regime do arrendamento urbano, afetando inclusivamente alguns processos de denúncia e oposição à renovação já em curso à data da entrada em vigor da presente lei. Neste âmbito poderá rever **aqui**, com mais detalhe, todas as alterações introduzidas por este diploma na nossa anterior flash.

INITIMAÇÃO PARA OBRAS COERCIVAS:

O **Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de maio** veio alterar as regras de intimação para a execução de obras de manutenção, reabilitação ou demolição e sua execução coerciva, também partindo do alicerce do direito à habitação e vindo alterar diversos diplomas, designadamente o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro. Entre outras alterações relevantes, este diploma veio determinar que a câmara municipal pode a todo o tempo, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, determinar a execução das obras necessárias à correção de más condições de segurança ou de salubridade ou das obras de conservação necessárias à melhoria do arranjo estético, e a possibilidade de arrendamento forçado, correspondente ao arrendamento de edifícios ou frações autónomas, assumido por uma entidade administrativa, pelo prazo estritamente necessário para o efeito, com o objetivo de garantir o ressarcimento das despesas incorridas com a realização de obras coercivas.

AGRAVAMENTO DO IMI:

Já o **Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio** procede ao agravamento do imposto municipal sobre imóveis ("IMI") relativamente a frações autónomas ou a prédios devolutos em zonas de pressão urbanística, regulando a classificação dos imóveis nessa qualidade e os respetivos critérios de determinação e identificação.

ARRENDAMENTO ACESSÍVEL:

O **Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio**, que entrou em vigor a 1 de julho deste ano e que criou o Programa de Arrendamento Acessível ("PAA"), destinado a incentivar a oferta de alojamentos para arrendamento habitacional a preços reduzidos, através do estabelecimento de limites máximos de renda, a disponibilizar de acordo com uma taxa de esforço comportável para os agregados habitacionais. Esse incentivo é feito por via fiscal, estabelecendo-se que estão isentos de tributação em IRS e IRC os rendimentos prediais resultantes de contratos de arrendamento ou subarrendamento habitacional enquadrados no PAA.

SEGURO NO ARRENDAMENTO ACESSÍVEL:

O **Decreto-Lei n.º 69/2019** estabelece o regime dos contratos de seguro obrigatórios celebrar nos contratos de arrendamento acessível outorgados no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível previsto no Decreto-lei nº 68/2019, com vista a assegurar as garantias dos senhorios em caso de incumprimento do contrato por parte do inquilino resultante de falta de pagamento de renda, quebra involuntária de rendimentos ou danos no locado.

REABILITAÇÃO DO PATRIMÓNIO PÚBLICO PARA ARRENDAMENTO ACESSÍVEL:

Complementando as políticas acima mencionadas, o plano de reabilitação de património público para arrendamento acessível, publicado no **Decreto-Lei n.º 94/2019 de 16 de julho** regulamenta a possibilidade de integração de imóveis da Administração direta e indireta do Estado, e a sua disponibilização para integração no Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado ou a integração de imóveis do setor empresarial do Estado, materializando assim instrumentos que viabilizem o aumento da habitação com apoio público.

REABILITAÇÃO PARA USO HABITACIONAL:

Ainda na construção, destacamos o **Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho**, que concretiza o regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas destinados a ser total ou predominantemente afetos ao uso habitacional,

definindo os princípios gerais norteadores a que devem obedecer as referidas operações de reabilitação. Sublinhamos, nesse âmbito, os princípios de sustentabilidade ambiental e de melhoria proporcional e progressiva que deverão orientar a reabilitação de imóveis com vista ao seu uso para habitação, bem como o estabelecimento de diversas regras de avaliação de viabilidade como, por exemplo, avaliações sísmicas, entre outras.

LEI DE BASES DA HABITAÇÃO:

Outra iniciativa que ocorreu em 2019 foi a entrada em vigor da Lei de Bases da Habitação, a 1 de Outubro de 2019, publicada pela **Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro**, e que veio definir o quadro programático de orientação para o estabelecimento de políticas públicas relacionadas com a habitação e o acesso à mesma, reconhecendo o direito à habitação como prioridade constitucionalmente consagrada. Neste sentido, a lei atribui ao Estado diversas obrigações para a execução e promoção de políticas públicas destinadas a possibilitar o acesso à habitação e ao arrendamento, através de instituição de subsídios de renda, incentivos fiscais, incentivos à construção com custos controlados, e outras medidas que visam uma mudança de paradigma e aposta no direito à habitação. Com especial relevância, surge o reconhecimento, pela lei de bases, de que o direito à habitação *"implica o acesso a serviços públicos essenciais e a uma rede adequada de transportes e equipamento social"*. Neste enalço, introduziu-se na lei de bases o conceito de *"habitat"*, entendendo-se por tal o contexto territorial e social exterior à habitação em que esta se encontra inserida, nomeadamente no que diz respeito ao espaço envolvente, às infraestruturas e equipamentos coletivos, bem como ao acesso a serviços públicos e às redes de transportes e comunicações. Adicionalmente, a lei de bases elenca uma série de outros direitos merecedores de tutela:

- > O direito à proteção da habitação permanente;
- > O direito à escolha do lugar de residência;
- > O direito à morada;
- > O direito à proteção e acompanhamento no despejo.

A Lei de Bases define as linhas gerais da política nacional de habitação, referindo que a mesma implica obrigatoriamente, entre outras:

- > O levantamento periódico e a divulgação da situação existente no País em matéria de habitação;
- > A mobilização do património público para arrendamento;
- > A melhoria das condições de habitabilidade do parque habitacional;

- > A regulação do mercado habitacional e a garantia de habitação acessível em função dos rendimentos das famílias;
- > A integração do direito à habitação nas políticas sociais e nas estratégias nacionais com ele conexas, nomeadamente de combate à pobreza e à exclusão social, de erradicação da condição de pessoas em situação de sem abrigo ou outras direcionadas a grupos especialmente vulneráveis.

Para estabelecer os objetivos, prioridades, programas e medidas da política nacional de habitação, a lei incumbe o Governo de propor um Programa Nacional de Habitação (PNH) plurianual, com um horizonte temporal não superior a seis anos, a ser aprovado pela Assembleia da República. A lei de bases prevê, ainda, a criação de um Conselho Nacional de Habitação, que deverá ser o órgão de consulta do Governo no domínio da política nacional de habitação e a elaboração de um Relatório Anual da Habitação, a elaborar pela entidade pública que ficar responsável pela monitorização do PNH.

No âmbito do crédito à habitação, destacamos, ainda, duas medidas implementadas pela lei de bases:

- > Admissão da dação em cumprimento da dívida, extinguindo as obrigações do devedor independentemente do valor atribuído ao imóvel para esse efeito, desde que esteja contratualmente previsto, cabendo à instituição de crédito prestar essa informação antes da celebração do contrato; e
- > Não poderem ser concedidas aos fiadores condições mais desfavoráveis de pagamento dos créditos, nomeadamente ao nível da manutenção das prestações, nem pode ser negado o direito a proceder ao pagamento nas condições proporcionadas ao principal devedor.

DIREITO REAL DE HABITAÇÃO DURADOURA:

No dia 5 de Setembro, em cumprimento da Lei n.º 2/2019 de 9 de Janeiro, o Conselho de Ministros aprovou o diploma que cria o **Direito Real de Habitação Duradoura**, com o objetivo de conferir a possibilidade de uma pessoa manter a sua residência permanente numa habitação alheia, por um período vitalício, mediante o pagamento de uma caução reembolsável e de prestações periódicas. O diploma ainda está em discussão, não tendo ainda sido publicado.

INCENTIVOS FISCAIS PARA ARRENDAMENTO DE LONGA DURAÇÃO:

Com a **Lei n.º 119/2019, de 18 de setembro**, que entrou em vigor no passado dia 1 de outubro de 2019, foram estabelecidos incentivos fiscais adicionais ao arrendamento de longa duração, alterando novamente o artigo 72.º do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares ("CIRS"), depois de a Lei n.º

3/2019, de 9 de janeiro, ter introduzido alterações significativas nesta disposição, acima mencionadas.

Este diploma veio delimitar o tipo de arrendamentos cujos rendimentos prediais poderão beneficiar das reduções na taxa de tributação autónoma que foram estabelecidas na Lei n.º 3/2019 de 9 de janeiro, limitando a aplicação dessa redução aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente. Adicionalmente, determinou-se que sempre que estes contratos cessem antes de decorridos os prazos de duração dos mesmos ou das suas renovações, por motivo imputável ao senhorio, extingue-se o direito às reduções da taxa, com efeitos desde o início do contrato ou renovação. Esta lei veio, ainda, estabelecer o aumento da taxa anual de IMI para o triplo em relação aos prédios urbanos parcialmente devolutos.

Para mais informações contactar:**/ DEPARTAMENTO DE IMOBILIÁRIO**

Maria Santa Martha
msmt@cca.law

Madalena Azeredo Perdigão
map@cca.law

/ ÁREA DE PRÁTICA DE TURISMO & LAZER

Tomás Assis Teixeira
tat@cca.law