

Lei de bases da habitação o que muda?

Por **MADALENA AZEREDO PERDIGÃO**



Associada
Coordenadora do
Departamento de
Imobiliário da CCA

O ANO DE 2019, ANO DE ELEIÇÕES, TEM SIDO marcado por um conjunto de novidades legislativas em matéria de habitação, motivada por uma preocupação do Governo na defesa do direito à habitação. Não é de estranhar, já que muitas foram as notícias que saíram sobre a carência de habitação e a afetação, nos últimos anos, do património imobiliário, quer o reabilitado, quer o construído de novo, para o alojamento local ou para a venda a preços inflacionados, em resposta a programas como o Golden Visa.

Assim, no início do ano, surgiram as alterações à “lei da rendas”, com o mote de melhor defender os inquilinos mais desprotegidos e harmonizar os desequilíbrios alegadamente criados por essa mesma lei de 2012. Pouco depois regulamentou-se o Programa de Arrendamento Acessível, com a criação de incentivos fiscais à construção de habitação para renda acessível e a isenção de tributação relativamente aos rendimentos prediais decorrentes dos arrendamentos enquadrados nesse Programa. Recentemente, no passado dia 1 de Outubro, entrou em vigor a Lei de Bases de habitação.

O que dizer desta lei? A primeira pergunta que se coloca é, desde logo, saber o que muda a partir de agora? Como lei de bases que é, para já apenas são definidos princípios gerais e um quadro programático norteador da atuação do poder público a respeito da habitação. Neste sentido, com esta lei, fica claro que, por exemplo, o Estado assume um papel de garante do direito à habitação, direito esse que há muito vem consagrado na nossa Constituição. Para essa tarefa, são expressamente imputadas ao Estado diversas obrigações, tais como a promoção e execução de políticas públicas que permitam o acesso à habitação com rendas compatíveis com os rendimentos familiares, através, por exemplo, da atribuição de subsídios de renda, de incentivos à construção com

custos controlados para posterior arrendamento acessível, para não esquecer da promoção à utilização de habitações devolutas, quer de propriedade pública, quer privada. São igualmente definidas linhas de atuação na defesa do cidadão no momento do acompanhamento do despejo e na escolha de local para o seu realojamento, para além da previsão de incentivos fiscais que privilegiem a reabilitação urbana, a dinamização do mercado do arrendamento e o acesso à habitação própria, num esforço claro de lutar contra a “fuga” do património imobiliário para outras afetações, como acima referido.

No entanto, esses princípios gerais de nada servem se não foram devidamente concretizados, se não forem criados mecanismos seguros que permitam a materialização efetiva dos apoios Estatais a cada situação em concreto. Refiro-me, por exemplo, à forma de ultrapassar questões como o tempo de espera para alcançar um apoio habitacional ao abrigo dos programas públicos já criados ou a criar, muitas vezes não compatível com as necessidades urgentes de habitação dos cidadãos mais desfavorecidos. Refiro-me, também, à garantia de que o incentivo fiscal dado a um proprietário para se vincular, por exemplo, a um contrato de arrendamento a vinte anos não venha a ser retirado ou reduzido, como já aconteceu no passado com outros incentivos fiscais. No fundo, não há dúvidas que é fundamental ter uma lei de bases da habitação que vem definir, em linhas gerais, a estratégia das políticas que devem ser adoptadas no setor da Habitação, ainda que se possa discutir se os princípios nela constantes são ou não suficientes para as respostas que se querem dar atualmente. No entanto, o desafio maior está, sem dúvida, na definição dos mecanismos de regulamentação e concretização das metas estabelecidas para a mudança deste mercado da habitação. ●