

TOMÁS ASSIS TEIXEIRA

Sócio do Departamento de Imobiliário CCA Law Firm



ROSÁRIO TAVARES DE PINA

Associada do Departamento de Imobiliário CCA Law Firm



O programa “Mais Habitação” – solução ou problema?

E um facto público e notório que existe um crónico problema de habitação em Portugal, sendo inegável que tanto o Estado como os privados devem contribuir ativamente para que os portugueses e imigrantes, jovens e menos jovens tenham capacidade e possibilidade de ter uma casa, consagrando um direito constitucionalmente garantido: o direito à habitação.

Sendo a causa nobre, o caminho trilhado pelo Governo, iniciado em fevereiro de 2023 e concluído no passado dia 6 de outubro de 2023, com a aprovação da Lei n.º 56/2023, não poderia ter sido mais sinuoso. O que resulta do confuso processo conduzido pelo Governo com o seu programa “Mais Habitação” cada vez mais se afigura como uma oportunidade perdida e uma lei que, tendo o objetivo de fazer crescer o parque habitacional em Portugal, (previsivelmente) apenas conseguirá dar menos a todos: a quem quer casa, a quem tem casa e a quem quer arrendar, aos investidores e promotores imobiliários (nacionais e internacionais), aos pequenos e grandes investidores no alojamento local, prejudicando fortemente o posicionamento internacional pelo qual Portugal tanto lutou na última década.

O problema da habitação em Portugal é um desígnio nacional. E como em qualquer desígnio nacional, que a todos interessa e preocupa, seria sempre essencial que o programa “Mais Habitação” tivesse procurado o consenso em vez da contestação generalizada que provocou. As medidas apresentadas foram, desde logo, contestadas por todos os players do setor da habitação/construção (promotores, proprietários, inquilinos, empresários do alojamento local, câmaras municipais, oposição), tendo suscitado dúvidas e alguma indignação, e conduzido, inclusivamente, a um veto político por parte do Presidente da República, que teve como objetivo primordial tentar sensibilizar o Governo para esse tão desejado consenso e entendi-

mento generalizado. Assim não foi e, entre avanços e recuos, o pacote acabou por ser aprovado apenas com o voto favorável do Partido Socialista (PS).

O “Mais Habitação” surge como tentativa final do Governo de solucionar um problema que há muito devia ter sido acautelado, através da implementação de um conjunto de medidas teoricamente capazes de resolver a presente crise habitacional.

Ainda assim, como melhor se verá adiante, contrariamente ao que se prevê que tenha sido a intenção do legislador, muitas dessas medidas obstam o crescimento sustentado da oferta de habitação que tanto se pretende criar.

Entre o repertório de medidas aprovadas pelo Governo português, destacamos o arrendamento forçado de imóveis devolutos, a limitação de rendas em novos contratos de arrendamento, as medidas sobre o Alojamento Local (AL), o fim do programa das autorizações de residência para atividade de investimento, na sua vertente imobiliária, e o “simplex” do procedimento urbanístico.

Procuraremos ao longo do presente artigo apresentar a nossa visão sobre o acerto ou desacerto de cada uma das medidas acima elencadas.

Começando a análise por uma das medidas que mais polémica levantou, a do arrendamento forçado de imóveis que estejam localizados fora do território do interior e que se encontrem classificados como devolutos há mais de dois anos, pela respetiva câmara municipal. Nessa circunstância, o seu proprietário poderá ser forçado a arrendar coercivamente o seu imóvel.

Esta medida parte da disposição do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), tendo sido agora prevista no artigo 88.º- A – “Dever de utilização dos imóveis” – e, ao abrigo desta, os imóveis passam a estar sujeitos a fiscalização periódica por parte da câmara municipal competente, que deve verificar as condições de utilização do imóvel. Na eventualidade de serem verificadas situações irregulares, os proprietários serão intimados pela câmara municipal competente para que reponham a utilização do imóvel de acordo com os termos autorizados.

A notificação da câmara ao proprietário sobre a situação do imóvel poderá incluir uma proposta de arrendamento. Caso o

“ Esta medida, para além de nos parecer colocar em causa o direito constitucionalmente protegido à propriedade privada, será, como o tempo o virá a demonstrar, impossível de ser aplicada na prática, desde logo pela recusa da sua aplicação por parte de grande parte dos municípios, entidades que estão legalmente obrigadas a fazê-lo, nos termos da lei ”

proprietário não queira aceitar a proposta de arrendamento, deverá responder à notificação com uma contraproposta, ou dar uso ao imóvel, no prazo de 90 (noventa) dias a contar da receção da notificação. Ainda assim, o município ou o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU I.P.) podem lançar mão de um arrendamento forçado excecional e supletivo do imóvel, caso se entenda que é necessário para garantir a função social da habitação

Esta medida, para além de nos parecer colocar em causa o direito constitucionalmente protegido à propriedade privada, será, como o tempo o virá a demonstrar, impossível de ser aplicada na prática, desde logo pela recusa da sua aplicação por parte de grande parte dos municípios, entidades que estão legalmente obrigadas a fazê-lo, nos termos da lei. Teria sido importante ter ouvido os municípios de forma séria e construtiva e de poder incorporar no texto da lei a visão daqueles que terão (ou teriam) de aplicar a lei na prática. Tal não foi feito, pelo que os efeitos da medida serão praticamente nulos.

Sempre se diga a este respeito que, ter o Estado, maior proprietário de imóveis do país (esse levantamento não foi feito até à presente data) – muitos deles devolutos ou em muito mau estado de conservação – a forçar os privados a arrendar coercivamente as suas casas sem antes inventariar e arrendar os seus próprios imóveis é, no mínimo, curioso.

Mais, a opção tomada certamente irá levantar vários problemas junto dos respetivos municípios e um aumento imediato da litigância junto dos tribunais, sem re-

solver o problema da habitação para os portugueses.

Relativamente à limitação de rendas em novos contratos de arrendamento, esta medida vem prever um limite de renda nos novos contratos de arrendamento para fins habitacionais, quando os mesmo incidam sobre imóveis em que tenham vigorado contratos de arrendamento celebrados nos cinco anos anteriores à entrada em vigor do “Mais Habitação”. A renda inicial destes novos contratos não poderá exceder o valor da última renda praticada sobre esse imóvel em contrato anterior, aplicando-se o coeficiente de 1,02 (2%).

Se por um lado, até se compreende que o legislador pretenda criar segurança para os arrendatários, por outro não se percebe a criação desta medida que vem prejudicar a iniciativa privada e, bem assim, os proprietários que ficam “de mãos atadas” se, por exemplo, virem a zona onde investiram e adquiriram o imóvel ser valorizada, sem que possam tirar proveito disso. A limitação de rendas, que durante décadas vigorou em Portugal, apenas vai significar uma retirada massiva de imóveis para arrendamento e a degradação do parque habitacional português.

Relativamente ao Alojamento Local (AL), são várias as medidas que o “Mais Habitação” vem introduzir.

Primeiramente, falamos do incentivo fiscal atribuído aos proprietários que transfiram os seus imóveis de AL para arrendamento habitacional, passando a ficar isentos de IRS (Imposto sobre o rendimento das pessoas singulares) sobre as rendas provenientes destes contratos.

Se, por um lado, o Governo pretende beneficiar quem “abdica” do AL, por outro, quer prejudicar quem decide continuar a referida exploração, passando a aplicar uma contribuição extraordinária sobre imóveis que permaneçam afetos à atividade de AL (CEAL), na modalidade de apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados em frações autónomas ou divisões de prédios suscetíveis de utilização independente de natureza habitacional e que se localizem fora de territórios do interior do país.

Fica também suspensa a emissão de novas licenças de alojamento local nas modalidades de apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados numa fração autónoma de edifício e, a par desta medida, é também criada a reapreciação, em 2030, de registos de alojamento local, emitidos à data da entrada em vigor do “Mais Habitação”. Após esta primeira reapreciação, os registos são renováveis por cinco anos.

Importa dizer que as referidas medidas introduzidas pelo Governo neste âmbito, não irão contribuir em nada para o problema que se pretende ver resolvido – criar habitação.

No nosso entender, para além de criarem instabilidade, são injustas por visarem os interesses dos proprietários que já têm licenças em detrimento dos que realizaram investimentos e agora vêm-se impedidos de as obter, sendo que apenas vão contribuir para o aumento dos preços dos AL que se mantenham, criando desequilíbrios entre a oferta e a procura

Refira-se ainda que os titulares de licenças de AL não têm qualquer responsabilidade, por, ao longo dos últimos anos e na atribuição das licenças, não ter havido nenhuma fiscalização e/ou contenção, no sentido de estabelecer alguma organização e planeamento do crescimento dos AL em certas localizações, sendo agora surpreendidos por estas medidas inócuas, castradoras da iniciativa privada e que não têm em consideração quem legitimamente vive desta atividade económica, agora sujeita a um prazo de validade.

Em matéria de autorizações de residência para atividade de investimento (os chamados vistos gold), o Governo rasga o programa, eliminando toda e qualquer possibilidade de investimento imobiliário a quem queira obter uma autorização de residência por esta via. Não se contesta que o programa precisava de ser revisto (depois da última revisão que entrou em vigor em

“Refira-se ainda que os titulares de licenças de AL não têm qualquer responsabilidade, por, ao longo dos últimos anos e na atribuição das licenças, não ter havido nenhuma fiscalização e/ou contenção, no sentido de estabelecer alguma organização e planeamento do crescimento dos AL em certas localizações”

janeiro de 2022), mas esta revisão deveria ter sido feita no sentido de motivar estes investidores a apostar no desenvolvimento do parque habitacional em Portugal, ao invés de pura e simplesmente cortar o investimento imobiliário. O investimento em imóveis a preços acessíveis ou em imóveis para serem colocados no mercado de arrendamento com rendas acessíveis poderia ter sido uma opção seguida pelo Governo, tornando estes investidores parceiros que contribuísssem para a resolução do problema. Seria mais uma ajuda. Não foi essa a opção.

A última medida que aqui destacamos é a da implementação de uma simplificação do atual procedimento de licenciamentos, no âmbito do urbanismo e ordenamento do território, o designado “simplex” do procedimento urbanístico. Ao contrário das outras medidas aqui referidas, esta intenção é sim de aplaudir, uma vez que é necessário que se construam casas e esta “desburocratização” é essencial para esse efeito.

Não obstante, acreditamos que a aplicação destes procedimentos junto das autarquias ainda irá enfrentar um processo difícil e bastante moroso até que o simplex esteja integralmente operacional.

De lamentar o facto do Governo, num pacote tão amplo e que visa resolver tudo, não ter atacado o principal problema da habitação em Portugal: a falta de oferta de casas a preços comportáveis para os portugueses. Teria sido muito mais impactante para a vida dos portugueses atacar este problema ao invés de avançar com medidas que nos parecem ser de implementação quase impossível. Porque não avançar com a redução do IVA na construção,

porque não eliminar impostos que pouco ou nenhum sentido fazem como o IMT (Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis) ou o Imposto do Selo na aquisição de imóveis (e que tanto pesam na decisão das pessoas quando compram casa), a eliminação, redução ou simplificação de taxas e taxinhas municipais, entre muitos outros pontos que tornam o setor do imobiliário tão complexo.

É importante referir que a esmagadora maioria das medidas apresentadas, os avanços e recuos do Governo, os power points vagos e confusos, o congelamento das rendas, o ataque ao alojamento local, o arrendamento forçado, apenas terão efeitos nefastos para Portugal. Um país sem segurança jurídica é um país que não transmite confiança aos investidores. A quebra de confiança de um modo generalizado significará a fuga de investimento em Portugal e a aposta noutros países, nos quais se possa confiar. Menos investimento significará menos construção e menos fogos disponíveis para quem deles precisa. É importante que se perceba que, para resolver o problema da habitação em Portugal, o Estado precisará de todos e não apenas do Estado.

O dano está feito, mas poderá ser significativamente minorado com uma revisão que torne o programa numa lei justa e equilibrada, que contribua verdadeiramente para resolver o problema da habitação em Portugal. Esperemos que assim aconteça. ■