

# IMOBILIÁRIO

**Política** O pacote Mais Habitação reforça a intervenção do Estado no sector. Mas na Europa existem outros exemplos

## O que está em causa no controlo das rendas?



Textos **HELDER C. MARTINS**

A semelhança de outros países europeus, o governo de António Costa acaba por assumir uma clara intervenção pública no sector da habitação para promover o acesso ao arrendamento acessível num contexto de subida de preços.

No recém-anunciado pacote Mais Habitação é definido um teto máximo de 2% de aumento dos novos contratos, tendo como contrapartida uma descida de 28% para 25% da tributação dos rendimentos prediais em sede de IRS ou IRC. Ao mesmo tempo, ficam congeladas para sempre as rendas anteriores a 1990 — não abrangidas pelo Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU) de 2012 — conhecido por Lei Cristas — e que liberaliza o mercado. Analistas contactados pelo Expresso dão conta de alguns riscos e efeitos perversos que o controlo de preços pode implicar, mas salientam que o debate sobre o controlo de rendas é comum a muitos países europeus, sobretudo desde 2015. A discussão chega, inclusivamente, a países de mercado tradicionalmente liberalizado, “mesmo o Governo inglês quer introduzir medidas de regu-

lação e acabar com a lei que permite o senhorio despejar unilateralmente o inquilino sem motivo”, nota Sónia Alves, investigadora do Instituto de Ciências Sociais (ICS) da Universidade de Lisboa, que tem realizados estudos de análise comparada internacional sobre sistemas de controlo de renda e de planeamento.

Em termos económicos, a intervenção pública no mercado poderá ter efeitos contrários ao pretendido. “Se o mercado de habitação tiver uma valorização superior a 2% ao ano, vão começar a ser desviados imóveis do arrendamento para a compra e venda, agudizando ainda mais o problema”, nota Pedro Brinca, economista da Nova SBE. Acrescenta que o controlo de preços poderá também aumentar a informalidade no arrendamento. Para o economista, a medida a curto prazo não resolve porque retira casas do arrendamento para a habitação própria. “A longo prazo — ou as pessoas ganham poder de compra ou a construção de habitação aumenta muito — e nenhuma das situações se vislumbra”, acrescenta.

Ricardo Paes Mamede, economista e professor no ISCTE, reconhece o perigo dos efeitos perversos a nível da oferta, mas salienta que “a imposição de teto máximo de 2% nos novos contratos tem que ser acompanhada de outras medidas que combatam outros usos que não o arrendamento,

nomeadamente as vendas especulativas e também o alojamento local”. Salienta ainda a necessidade de monitorizar os impactos que a fixação do teto possa ter.

Por outro lado, em relação à manutenção dos contratos anteriores a 1990, e à semelhança de outros analistas, considera que o congelamento é pôr os senhorios a subsidiar os inquilinos, desconhecendo-se, por ora, os mecanismos de compensação além da isenção da tributação sobre os rendimentos prediais. Segundo os Censos 2021, dos 923 mil contratos de arrendamento existentes em Portugal, cerca de 152 mil são anteriores a 1990.

Ao contrário do que acontece noutros países, a atualização de rendas em Portugal não leva em consideração o

estado de conservação e a qualidade do imóvel, nota Sónia Alves. A base são apenas os últimos cinco anos, e mantém como referência os altos preços de um mercado sobreaquecido.

### Pontos para definir rendas

Como um paradigma de controlo de rendas na Europa, a investigadora salienta o caso do sistema de pontos em vigor nos Países Baixos. Ali, um mesmo regime de regulação aplica-se ao sector público e privado, tal como acontece também na Dinamarca, mas não se aplica a alojamentos definidos como de “renda livre”, construídos depois de 1994 e com uma renda que exceda €1005 em 2022.

“O sector regulado, da renda social e intermédia, está sujeito a um sistema de avaliação para o cálculo das rendas que se baseia em características observáveis relativas à habitação e ao habitat”, exemplifica. O valor máximo de renda depende das características da casa (área de superfície, número de quartos, qualidade da cozinha, eficiência energética, se há espaço exterior privado, etc.) e das do habitat (acessibilidade ao comércio, transporte público, escolas, etc.). Acrescenta que as rendas “sociais”, definidas em 2022, até ao limite de €752 são rigorosamente controladas enquanto a renda média (até €1055) tem menos regulação. “O

controlo da renda livre, através do sistema de pontos, foi reiniciado em 2021”, adianta, acrescentando que atualização é feita com base na taxa de inflação mais 1%.

Nos Países Baixos, uma renda acessível é definida como uma renda social ou intermédia, sendo que a taxa de esforço das famílias não deve ultrapassar os 32% de esforço.

A nível europeu, Sónia Alves destaca que o aumento generalizado dos preços do arrendamento em muitos países e cidades, sobretudo desde 2015, tem levado os governos nacionais a introduzir instrumentos de regulação que têm sido mobilizados pelos municípios mais afetados pelo fenómeno, acrescenta a investigadora.

Na Irlanda, desde 2016 o Governo lançou um instrumento que permite aos municípios a identificação de zonas de pressão de rendas, áreas onde as rendas são mais elevadas e aumentam mais rapidamente. Nestas áreas as autarquias têm o poder de congelar e pôr limites ao aumento das rendas, ou inclusivamente limitar o valor do depósito que os senhorios podem requerer aos novos inquilinos. Quanto a França, Sónia Alves lembra que desde 2018 tem um sistema localizado de regulação, que as cidades sob pressão podem iniciar um sistema (até cinco anos) que define as rendas iniciais com base em parâmetros comparáveis que controla os

**EM TERMOS ECONÓMICOS, A INTERVENÇÃO PÚBLICA NO MERCADO PODERÁ TER EFEITOS CONTRÁRIOS AO PRETENDIDO**



**SIL**

**SALÃO IMOBILIÁRIO DE PORTUGAL**

PORTUGAL REAL ESTATE EXHIBITION

**04 | 07 MAIO 2023**



**PRÉMIOS SIL DO IMOBILIÁRIO**

**CANDIDATURAS ATÉ 29 DE MARÇO**







imobiliario.pt

SIL.Imobiliario.FIL

salao-Imobiliario

salaoimobiliariodeportugal



PARQUE DAS NAÇÕES LISBOA . PORTUGAL



Governo preparou um leque variado de medidas para promover habitação acessível  
 FOTO ANA BAIÃO

#### TOME NOTA

■ O teto máximo dos novos contratos de arrendamento é fixado em 2% para os imóveis arrendados nos últimos cinco anos, a que acresce o valor da inflação, definido em 5,43% para 2023. O limite não se aplica a imóveis novos ou que entrem agora no mercado.

■ No caso de obras profundas de remodelação ou restauro do imóvel, "devidamente atestadas pela câmara municipal da zona", a proposta prevê que "a renda inicial dos novos contratos de arrendamento pode acrescer o valor relativo às correspondentes despesas suportadas pelo senhorio, até ao limite anual de 15%".

■ A nível fiscal, o projeto de lei confirma a redução em três pontos percentuais, de 28% para 25%, da taxa liberatória.

■ A duração do contrato é "premiada" com reduções maiores: entre cinco e 10 anos paga 15%, entre 10 e 20 anos paga 10% e acima de 20 anos paga apenas 5%.

■ No caso dos contratos anteriores a 1990, cuja atualização fica para sempre congelada, há isenção dos rendimentos prediais, mas está por definir o mecanismo de compensação do senhorio.

aumentos de renda através de um índice de referência. Este sistema é aplicado em Paris e Lyon.

"Na prática, estes países procuram não criar uma regulação demasiado 'estridente' que impeça o investimento na construção ou que os senho-

rios queiram arrendar, mas também procuram defender os interesses dos arrendatários, de forma a garantir que o mercado de arrendamento possa efetivamente assumir-se como uma alternativa à casa própria", conclui.

smartins@expresso.impresa.pt

# Mais Habitação sob o fogo da crítica de todos os sectores

## Para associações e investigadores, um prazo de 10 dias impede uma verdadeira discussão pública do regulamento

O pacote Mais Habitação levantou um coro de críticas quanto à forma e ao conteúdo do que foi anunciado. "É muito estranho que existam duas consultas públicas a decorrer ao mesmo tempo e com prazos muito curtos", afirma a arquiteta Helena Roseta em relação à apresentação das linhas gerais do pacote, feita a 17 de fevereiro, e cuja discussão pública termina hoje, e à regulamentação publicada na passada sexta-feira, 3 de março, e cuja discussão termina segunda-feira.

A arquiteta, que ainda não conseguiu analisar a proposta de lei que será aprovada no Conselho de Ministros da próxima semana, salienta que a lei prevê que as consultas públicas tenham um mínimo de 20 dias e que o arrendamento é matéria da Assembleia da República. Considera também "estranho" que, em plena consulta, o Presidente da República venha ameaçar com o veto político e o Tribunal Constitucional. A questão do prazo da regulamentação foi posta em causa quer à direita, quer à esquerda, quer pelas associações do sector, como a Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários, entre outras, e até pela própria comunidade científica, que se viu impedida de participar na discussão. A Rede H — Rede Nacional de Estudos sobre a Habitação, um grupo com cerca de 50 investigadores das mais diversas

áreas e cujo trabalho contribui para o desenho e reflexão de políticas públicas, diz que "não pretende validar um processo de participação pública incompleto e tosco".

### Aumento da litigância

"É expectável que as medidas do pacote, caso venham a ser refletidas em diploma legal, não tenham a virtualidade de aumentar a oferta de habitação, mas sejam antes um fator potenciador de maior litigância", alerta João Pinheiro da Silva, sócio de imobiliário da sociedade de advogados CMS. O jurista refere-se a aspetos que vão desde o direito de propriedade até à proteção de dados, entre outros.

### Arrendamento coercivo

No mercado de arrendamento, além da limitação do aumento dos novos contratos (ver texto ao lado), a medida considerada mais polémica, embora já prevista na lei, é o arrendamento coercivo de devolutos e os meios utilizados para os identificar. O proprietário tem 100 dias para dar uso ao devoluto. Fora deste conceito ficam "as segundas habitações, habitações de emigrantes ou habitações de pessoas deslocadas por razões profissionais, de formação ou de saúde". No campo dos devolutos, o projeto prevê um financiamento de €150 milhões para os municípios realizarem obras coercivas, a fase que antecede o arrendamento coercivo ou a tomada de posse administrativa. Isto num contexto em que o Estado não sabe quantos imóveis devolutos ou ter-

renos tem que possam ser destinados para habitação.

### Fin dos vistos gold e do AL

Além do fim dos vistos *gold*, outras medidas que estão a gerar polémica prendem-se com o Alojamento Local (AL). O projeto de lei suspende a emissão de novas licenças, exceto em meio rural, e cria uma contribuição especial nas áreas mais críticas. E estabelece que as atuais licenças caducam em 2030. Agiliza também o processo de suspensão da licença, via oposição da maioria do condomínio.

Sobre a aceleração do processo de licenciamento camarário, uma medida que serviria para agilizar o lançamento de nova habitação, o documento prevê apenas a possibilidade de multas por atraso, cujo valor poderá ser descontado no valor da taxa de licenciamento.

### Crédito à habitação

Quanto ao crédito à habitação, o diploma prevê um regime de bonificação temporária "aos mutuários de contratos de crédito para aquisição ou construção de habitação própria permanente". A duração desta será, em princípio, de um ano, a medida aplica-se até ao 6º escalão de IRS (rendimento coletável até €38.632) e a quem tenha menos de €30 mil em poupanças.

Em matéria fiscal, o pretende limitar os casos em que é possível ter isenção de IRS sobre as mais-valias obtidas na venda.

## NÓS ENCONTRAMOS A SUA PRIMEIRA CASA.

Só a experiência de mais de 65 anos de atividade e dos milhares de negócios concretizados nos permite conhecer o mercado imobiliário de Lisboa, Porto e Algarve como ninguém.

Se pretende comprar ou arrendar um espaço residencial ou comercial, contacte-nos. Os nossos consultores sabem exatamente onde se encontra o imóvel que procura.



**A Predial Liz**  
 SOCIEDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA

www.predialliz.com