

Jornal Notícias	Periodicidade: Diário
17-02-2023	Classe: Informação Geral
	Âmbito: Nacional
	Página(s): 1,4,5



Governo dá 200 euros de apoio à renda e trava despejos imediatos

Fim dos vistos gold e de novos alojamentos locais. Arrendamento com teto máximo

Estado pode obrigar privados a arrendar casas devolutas. Medidas começam em abril

Dejfm Machado
dejfm.machado@jn.pt

HABITAÇÃO O Governo vai atribuir um apoio máximo de 200 euros mensais às famílias que estão com dificuldades em pagar a renda da habitação e vai-se substituir aos inquilinos que não a pagam. As duas medidas constam do pacote legislativo apresentado ontem e que deverá vigorar a partir de abril, na quala que é uma das maiores intervenções estatais diretas num setor económico. Os vistos gold acabam, os alojamentos locais e os prédios devolutos são penalizados e os novos contratos de arrendamento têm teto máximo na mensalidade.

O primeiro-ministro, António Costa, admite que as medidas trazem "grandes disrupções" no mercado. Desde logo porque as rendas dos novos contratos de arrendamento deixam de estar ao livre arbítrio dos proprietários e há um limite, que é da renda anterior mais as atualizações legais e da inflação.

Os créditos à habitação também vão ter novas regras. Os bancos ficam obrigados a disponibilizar créditos com taxa fixa, sendo que alguns, como o Santander, aboliram esta oferta. Do lado dos clientes, o Estado vai bonificar em 50% os juros (ver ao lado).

No arrendamento, é dado um apoio mensal de até 200 euros a famílias com taxas de esforço superiores a 35%. Para combater a especulação imobiliária acabam os vistos gold e os que já existem só serão renovados em situações excecionais. António Costa constatou que "dos mais de 11 mil vistos gold atribuídos até agora, mais de nove mil foram única e exclusivamente na vertente imobiliária". Ou seja, com "uma baixíssima taxa de contribuição de emprego".

O mesmo sucede com os alojamentos locais. Este setor é um dos mais visados nas medidas, pois agravam-se os impostos, não se atribuem mais licenças e as que já existem serão reavaliadas. "Queremos assegu-

rar que há mais casas no mercado de arrendamento", justificou António Costa, e por isso quem transformar um alojamento local em habitacional fica isento de impostos prediais.

ARRENDAMENTO COERCIVO

Outra novidade é o fim dos despejos imediatos. Sempre que um inquilino não pagar três meses de renda, o Estado substitui-se a este pagamento. Avalia, depois, se apoia ou não o inquilino. "Se for um incumpridor profissional, que também os há, compete ao Estado o despejo", assegurou António Costa. Ao mesmo tempo, o Estado passa a poder ser inquilino de casas que estejam disponíveis "a preços normais" com o objetivo de as subarrendar. Esta é uma opção do proprietário mas, se a casa estiver devoluta, o Estado passa a poder arrendar coercivamente, como já podiam as câmaras.

Quem vender ao Estado ou às câmaras uma casa com o objetivo de estes disponibilizarem o imóvel para arrendamento acessível terá isenção de imposto sobre mais-valias. "É um incentivo muito forte", disse. Por outro lado, quem comprar uma habitação com o fim de a colocar em arrendamento acessível terá isenção de IMT, se a reabilitar tem IVA a 6% e, em qualquer dos casos, "total isenção de pagamento de IRS pelos rendimentos prediais", acrescentou António Costa.

As medidas facilitam ainda a reconversão de lojas de comércio e serviços em casas e o licenciamento municipal. Além de disponibilizar terrenos, o Governo vai emprestar 150 milhões de euros para as câmaras tomarem posse coerciva de edifícios devolutos a fim de os reabilitarem. Baixa a taxa liberatória comum e as amortizações de crédito passam a beneficiar de isenção de imposto sobre mais-valias. Todas as propostas serão colocadas em consulta pública durante um mês. Depois, umas seguirão para o Parlamento e outras serão ratificadas em Conselho de Ministros de 19 de março. ●



Muitas destas medidas são grandes disrupções naquilo que é tradicional

António Costa
Primeiro-ministro

Há cerca de 720 mil casas devolutas, mas não temos uma meta para as reabilitações

Marina Gonçalves
Ministra da Habitação

900

O custo das medidas de apoio à habitação é de "cerca de 900 milhões de euros", disse Fernando Medina, mas o valor exclui "os custos com rendas, com obras a realizar ou com compras". É financiado pelo Orçamento do Estado.



Novas regras e funcionamento

Juro bonificado

Para quem recebe até 2760 euros mensais
 O Estado bonificará os juros dos créditos até 200 mil euros, contraídos por quem tem rendimentos tributados até ao 6.º escalão (2760 euros por mês, 14 meses por ano). A bonificação é de 50% do valor que exceder o limite máximo identificado no teste de stresse que realizou quando contraiu o crédito.

Apoio à renda até 200 euros

Só para taxas de esforço acima dos 35%
 O subsídio com um valor máximo de 200 euros mensais para apoio ao pagamento da renda destina-se a famílias até ao 6.º escalão de rendimento que atinjam uma taxa de esforço superior a 35%. A renda tem de estar inscrita no limite do IHRU.

Casas devolutas

Arrendamento compulsivo chega ao Estado
 À semelhança do que as câmaras já podem fazer desde 2019, o Estado passará a poder arrendar, compulsivamente e em acordo dos proprietários, imóveis devolutos. Os custos das eventuais obras de requalificação são imputadas aos proprietários.

Alojamento local

Compensa mudar para arrendamento
 O setor do alojamento local passará a pagar uma contribuição extraordinária cujos moldes ainda não são conhecidos. Além disso, só serão atribuídas novas licenças a alojamentos rurais em territórios do Interior e as já existentes serão revistas até 2030, havendo lugar a revisão da licença a cada cinco anos. Os proprietários de alojamentos locais que transferirem, até ao final de 2024, a casa para arrendamento habitacional não pagam impostos sobre rendimentos prediais, incluindo no IRS, até 2030.

Vistos gold

Regime acaba e renovações são excecionais
 Acabam os vistos gold e aqueles que já o têm podem ficar sem ele. Renovações só poucas que não conseguiram o visto por via imobiliária. Quem só conseguiu visto porque comprou casa acima de meio milhão de euros não consegue renovação, a não ser que seja a sua casa de habitação própria, de descendente, ou caso a ponha em arrendamento.

Travão aos despejos

Estado substitui inquilino ao 4.º mês
 Quando um inquilino ficar três meses sem pagar renda, ao invés de ser despejado, o Estado passa a pagar a renda dele durante um período de tempo que ainda não está definido.

PSD e IL falam em "ataque à propriedade privada"

Direita critica "estatização". Esquerda diz que preços continuarão elevados

João Vasconcelos e Sousa
 joao.vasouss@jn.pt

REAÇÕES As medidas do Governo para a habitação foram criticadas por todos os partidos, num dia em que houve protestos, à porta do Conselho de Ministros e em Braga, contra os elevados preços das casas. PSD, Chega e IL recusaram-se a aceitar que os proprietários sejam "obrigados" a arrendar as casas, com social-democratas e liberais a falarem em "ataque à propriedade privada". À Esquerda, PCP e BE garantiram que o preço das habitações continuará "astronómico".

"Este programa mostra um Governo fechado sobre si mesmo, completamente alheio da realidade e cada vez mais próximo da extrema-esquerda", afirmou Miranda Sarmento, líder parlamentar do PSD. O deputado denunciou também o "ataque claro à propriedade privada" e os apoios "demasados curtos" às famílias. Rui Rocha, líder da IL, também disse estar perante uma "agressão insustentável à propriedade privada". Questionando sobre se o Governo irá "enviar a GNR" a casa dos proprietários para garantir que estes arrendam as casas, o liberal considerou



Populares manifestaram-se em Braga e em Lisboa

que Portugal tem hoje um "Estado que persegue". André Ventura, do Chega, também se insurgiu contra a "excessiva estatização" de um pacote que "limita o poder dos senhores". Descrevendo os apoios às famílias como "insuficientes", alertou que, por implicarem mudanças legislativas, estas medidas "demorarão muito a entrar em vigor". Bruno Dias, do PCP, consi-

derou que, "no essencial", a "lei Cristas" irá manter-se. E lamentou que as Finanças passem a cobrar rendas "em nome dos proprietários". Mariana Mortágua, do BE, criticou o "mar" de borlas fiscais: "Imagine-se uma entidade que comprou um prédio, despejou quem lá vivia e especulou. Agora, pode vendê-lo ao Estado e não pagar imposto sobre mais-valias".

O que interessa a muitos é um "desastre" para outros

MERCADO As reações dos proprietários, dos inquilinos e do alojamento local não tardaram a chegar, após a conferência de imprensa de António Costa, Fernando Medina e Marina Gonçalves, sobre o mercado da habitação. As associações estão em lados opostos do que consideram ser razoável para resolver a falta de casas acessíveis para habitar. Do lado dos proprietários, a obrigatoriedade de alguns mecanismos propostos pelo Governo é tida como "desastrosa" e até "inconstitucional". Já os inquilinos consideram que as medidas anunciadas são "positivas", mas têm de ser aplicadas brevemente. O setor do alojamento local diz que foi "surpreendido".

PROPRIETÁRIOS

As associações de proprietários consideram as medidas anunciadas pelo Executivo de António Costa "desastrosas". Ao JN, o presidente da Associação Lisbonense de Proprietários (ALP) defende que, ao contrário do que disse o primeiro-ministro, a confiança dos proprietários não sairá "reforçada". "Val a obrigação de fazer as coisas à força", afirma Menezes Leitão, referindo-se ao arrendamento compulsivo e à realização de obras coercivas em imóveis devolutos. "Acredito inclusive que esta atitude não é constitucional", acrescenta. Na RTP3, o diretor da Associação Nacional de Proprietários, Carlos Teixeira, defendeu que o Estado quer "substituir-se ao proprietário", ao invés de tomar medidas de "apoio direto à reabilitação" dos imóveis.

INQUILINOS

Foi de "forma positiva" que Romão Lavadinho, presidente da Associação dos Inquilinos Lisbonenses (AIL), conheceu as medidas anunciadas para o mercado da habitação. No entanto, o representante da AIL diz que os novos mecanismos, que ainda estão em discussão pública, devem ser aplicados "rapidamente". "Não podemos estar nos próximos cinco ou seis anos a resolver os mesmos problemas", aponta ao JN. Romão Lavadinho afirma que "não há casas para habitar" e que "os proprietários serão os primeiros a ser beneficiados", com os incentivos fiscais previstos pelo Executivo. "Mesmo quando houver incumprimentos de pagamento de renda, o Estado vai assumir esses custos". É um pacote de medidas que "interessa a toda a gente", conclui.

ALOJAMENTO LOCAL

No pacote de medidas apresentado por António Costa, o alojamento local é um dos principais visados e as críticas dos representantes desta atividade não se ficaram pela rama. "O Governo pretende acabar com o alojamento local e, não o querendo fazer agora, adiou o seu fim para 2030", aponta a Associação do Alojamento Local em Portugal (ALEP), em comunicado. De acordo com o presidente Eduardo Miranda, a associação não foi ouvida por qualquer representante do Governo e foi apanhada de surpresa pelas "medidas gravíssimas". A ALEP acusa o Governo de "perseguição" e considera que o setor do alojamento local é o "menor dos problemas" no mercado de habitação. "Matar o alojamento local é matar o nosso turismo", defendem.