



AS NOVAS MEDIDAS DO GOVERNO PARA A HABITAÇÃO

NOTÍCIAS, NOVIDADES,
TÓPICOS ACTUAIS

O Governo aprovou no dia 16 de Fevereiro de 2023, em Conselho de Ministros, um conjunto de medidas de combate ao problema da habitação em Portugal.

AUTORES

Elencamos abaixo as principais medidas aprovadas:

1. Aumento da oferta para habitação:

Neste âmbito, o Governo aprovou a possibilidade de terrenos classificados ou imóveis licenciados para comércio ou serviços poderem ser utilizados para a construção de, ou reconvertidos para habitação.

O Estado vai ainda disponibilizar terrenos ou edifícios para cooperativas ou para o sector privado construírem



MÁRCIA FARIAS
ADVOGADA



INÊS NEVES
ADVOGADA ESTAGIÁRIA



habitações a custos acessíveis, sendo que para o efeito, existirão dois concursos dedicados à construção modelar.

2. Simplificação dos processos de licenciamento:

Os projectos de arquitectura e de especialidades passam a ser licenciados apenas com base num termo de responsabilidade dos Engenheiros responsáveis, deixando de estarem sujeitos à actual burocracia do processo de licenciamento municipal.

Por outro lado, e tendo em consideração que os processos de licenciamento são bastante demorados devido, nomeadamente, à necessidade de serem emitidos pareceres pelas entidades públicas competentes, passam estas a estar sujeitas uma efectiva penalização financeira caso não respeitem os prazos previstos na lei para emissão dos pareceres.

3. Aumento do mercado de arrendamento:

Para este efeito, o Estado propõe-se arrendar as casas aos senhorios por um período de cinco anos, para depois subarrendar.

Além disso, relativamente a pedidos de despejo que sejam intentados no Balcão Nacional de Arrendamento por incumprimento

dos inquilinos no pagamento das rendas superior a três meses, o Estado propõe-se agora substituir-se ao inquilino no pagamento das rendas devidas.

Prevê-se igualmente uma linha de crédito de 150 milhões de euros para financiar as obras coercivas por parte dos municípios.

São reforçados os incentivos fiscais para o arrendamento acessível:

- Isenção de pagamento de IMT na aquisição de casas para arrendamento acessível;
- Taxa de 6% de IVA para quem realize obras de reabilitação nestas casas;
- Isenção de IRS sobre rendimentos prediais.

Por fim, a taxa autónoma de IRS sobre o rendimento das rendas baixa de 28% para 25%.

4. Proibição de novas licenças de alojamento local:

Ainda com o objectivo de aumentar o mercado de arrendamento, passa a ser proibida a emissão de novas licenças de alojamento local, a não ser que se trate de alojamento rural nos concelhos do interior do País.



Quanto às licenças já existentes, vão estas ser reavaliadas em 2030.

5. Combate à especulação:

Neste âmbito, o Governo aprovou o fim da concessão de novos Vistos Gold, sendo que, para efeitos de renovação, só serão admitidas as renovações, relativamente ao imobiliário, para os investidores que afectem o imóvel adquirido em Portugal a habitação própria e permanente ou o coloquem no mercado de arrendamento.

Por outro lado, o crescimento das rendas dos novos contratos de arrendamento será limitado, devendo estas «resultar da soma da renda praticada com as actualizações anuais e do valor da subida da inflação fixada pelo Banco Central Europeu».

6. Apoio às famílias:

É permitida a isenção do imposto mais-valias da venda de uma casa para amortização do crédito à habitação do próprio ou de um seu descendente.

Além disso, no crédito à habitação, todos os bancos vão ter de disponibilizar a oferta de taxas fixas.

O Estado vai subsidiar parte do aumento de juros em empréstimos à habitação até 200.000,00€. Nestes casos, existirá uma bonificação de juros de 50% do valor que ficar acima do aumento em 3 pontos percentuais da taxa de juro que foi inicialmente utilizada.

O Estado vai, ainda, atribuir um subsídio até ao limite máximo de 200,00€ mensais para ajuda ao pagamento das rendas de famílias que tenham rendimento até ao 6.º escalão de IRS e uma taxa de esforço superior a 35%, desde que a renda de casa esteja nos limites fixados pelo Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) para o respectivo concelho.

Estas medidas serão colocadas em discussão pública por um período de um mês e só depois poderão ser aprovadas definitivamente pelo Governo e através de proposta de Lei apresentada na Assembleia da República, no dia 16 de Março.