

Building Projects Over Strong Relationships

DL 43/2024: O fim do arrendamento forçado de imóveis devolutos e o que muda nos apoios às famílias para pagamento de rendas e prestação de créditos à habitação?

DL 43/2024: O fim do arrendamento forçado de imóveis devolutos e o que muda nos apoios às famílias para pagamento de rendas e prestação de créditos à habitação?

No âmbito do programa legislativo “Construir Portugal: Nova Estratégia para a Habitação”, foi publicado, no dia 2 de julho de 2024, o Decreto-Lei n.º 43/2024, numa tentativa de garantir soluções aos continuados desafios do atual cenário habitacional português. O diploma entrou em vigor no dia 3 de julho de 2024.

Da redação do novo diploma podemos destacar duas grandes alterações legislativas:

1. Revogação do arrendamento forçado de prédios devolutos

O arrendamento forçado de habitações devolutas, não só levantou dúvidas quanto à sua constitucionalidade, como criou uma compreensível insegurança aos investidores e proprietários, porque desconsiderava totalmente as motivações da desocupação dos imóveis. Assim, a revogação daquela que foi uma das medidas mais controversas do programa Mais Habitação, com o intuito de estudar um regime mais ponderado e consciente do atual cenário habitacional parece-nos um passo pertinente para salvaguardar o direito à propriedade privada.

No mais, a manutenção da taxa agravada de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) sobre habitações devolutas, considerada por muitos um imposto espoliativo, é igualmente sanada com a revogação do regime.

Ainda assim, e para que não se frustrasse a utilidade pública dos imóveis (públicos) inutilizados, o atual governo propõe um regime segundo o qual os municípios deverão identificar estes imóveis, apresentar ao Estado um projeto de utilização dos mesmos afeto a um determinado fim público.

2. Alargamento do apoio às famílias no pagamento de renda e prestações de créditos à habitação

Antes desta alteração legislativa, o arrendatário que tivesse celebrado um contrato de arrendamento após 15 de março de 2023 não beneficiaria dos apoios às rendas e prestações de crédito à habitação. A redação atual, vem promover uma alteração positiva, dispondo que os contratos de arrendamento celebrados em data posterior não obstam à possibilidade de beneficiar destes apoios, contanto que:

- a) O contrato anterior tenha cessado por iniciativa do senhorio;
- b) O novo contrato verse sobre o mesmo imóvel e arrendatário;
- c) O imóvel em causa corresponda à habitação permanente e residência fiscal do arrendatário.

Em suma, a limitação temporal referente aos contratos de arrendamento celebrados até 15 de março de 2023 mantém-se, mas, vem sim assegurar-se que, os apoios nos casos em que esses contratos hajam sido alvo de alterações, renovações ou substituições.

DL 43/2024: O fim do arrendamento forçado de imóveis devolutos e o que muda nos apoios às famílias para pagamento de rendas e prestação de créditos à habitação?

Esta medida surge na sequência da reiterada cessação de contratos de arrendamento por iniciativa dos senhorios, seguidos da celebração de novos contratos que previam as mesmas partes e objeto – tendo como única consequência privar os arrendatários de beneficiar dos apoios às rendas supracitados, concedidos pelo Estado.

Por fim, importa ressaltar que esta é uma medida excecional e temporária, prevista até dezembro de 2028, num valor que pode ultrapassar os EUR 200 mensais, pagos pela Segurança Social, e sem efeitos retroativos.

Para mais informações:



Joana Neto Mestre
Lawyer | Managing Partner
jnmestre@matlaw.pt



Sofia Vicente
Lawyer
svicente@matlaw.pt