REPÚBLICA PORTUGUESA

GABINETE DA SECRETÁRIA DE ESTADO DA HABITAÇÃO

Plano de Reabilitação de Património Público para arrendamento acessível

Antigas instalações do Hospital Miguel Bombarda, Lisboa, 9 julho 2019, 10:30

Um ano após a aprovação da NGPH todos os instrumentos nesta previstos estão criados.

No entanto, não basta criar e aprovar os instrumentos de política pública, é necessário **zelar pela sua boa e célere operacionalização**, e hoje é dado aqui mais um passo significativo nesse sentido.

A NGPH materializa uma nova abordagem à política de habitação. Esta nova abordagem reflete-se desde logo num conjunto de aspetos com clara ligação à iniciativa que apresentamos aqui hoje publicamente, dos quais destaco:

- uma inversão da tendência vigente nas últimas décadas de diminuição do parque público de habitação, assumindo como grande objetivo o **aumento significativo da oferta pública de habitação**;
- o encarar do **direito à habitação como um direito universal**, recusando a sua redução a uma mera prerrogativa assistencialista de apoio do Estado aos mais vulneráveis, assumindo assim como missão do Estado **garantir a TODOS esse direito**, alargando os beneficiários das políticas de habitação e criando as condições para a **existência de um parque público de habitação que não seja somente para os mais carenciados de entre os carenciados**;
- a rotura com o paradigma de centrar os apoios na compra de casa própria e na promoção da construção nova, passando a apostar no **apoio ao arrendamento e à reabilitação**.

Com efeito, é essencial o reconhecimento que **a dificuldade de acesso à habitação é hoje muito alargada**, afetando famílias com emprego, rendimentos e uma vida estruturada, que ainda há pouco tempo não teriam dificuldade de acesso à habitação. Sabemos que o grau de dificuldade e de carência das famílias é variável, bem como as suas necessidades de apoio, mas **reconhecemos a dimensão do problema e a necessidade de não deixar ninguém para trás**.

Assim, foi criado por este Governo um **conjunto de instrumentos que, de forma articulada e complementar**, visa dar resposta às graves carências habitacionais sentidas no país, de forma adequada às situações diferenciadas deste largo conjunto de população que enfrenta hoje problemas de acesso à habitação. Com este conjunto de instrumentos foi possível **tornar proporcional o apoio do Estado e a mobilização dos recursos públicos às carências das famílias e à função social dos edifícios**.

Para as famílias mais carenciadas, que se encontram em situação habitacional indigna, foi criado o **1.º Direito**, que mobiliza verbas **de Orçamento do Estado e disponibiliza apoios a fundo perdido** e tem por objetivo dar uma resposta a todas estas situações até à celebração dos 50 anos do 25 de abril.

Este é o programa que implica **um maior esforço do Estado e que está orientado para as famílias com maior necessidade**, e que está já no terreno com uma adesão muito grande por parte dos municípios.

Para as famílias que, embora tendo rendimentos medianos não conseguem aceder a uma habitação adequada por via do mercado, considerou-se ser essencial apostar na **criação de um parque público para arrendamento acessível**.

Neste âmbito, o principal instrumento em implementação é o **Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado**, que visa exatamente **promover uma oferta de**

arrendamento habitacional e alojamento estudantil a custos acessíveis mediante a reabilitação do edificado, em particular do património público devoluto.

Este fundo está **disponível à participação de todas as entidades públicas**, quer da Administração central quer local, e do terceiro setor. Permite ainda a todas estas entidades cumprir os seus objetivos de política de habitação, designadamente, disponibilizar oferta habitacional pública a custos acessíveis, mediante:

- a **reabilitação do seu património** devoluto sem que para tal **tenham de investir capitais próprios ou aumentar o endividamento**;
- um modelo que as **liberta da promoção das obras e a gestão dos arrendamentos**, que podem ficar a cargo da entidade gestora do fundo;
- a passagem de uma situação em que possuem um imóvel **devoluto e degradado, que gera encargos**, para um cenário no qual detém **oferta pública de habitação arrendamento acessível, num modelo economicamente sustentável e gerador de proventos**.

A utilidade deste instrumento foi rapidamente reconhecida pelos municípios e entidades do terceiro setor, sendo **superior a duas centenas os imóveis que foram já sinalizados para potencial integração no fundo por estas entidades**.

Hoje é dado mais um passo significativo na operacionalização do Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado, com a **identificação de um conjunto de imóveis detidos pela Administração direta e indireta do Estado, incluindo o setor empresarial, que irá integrar este fundo**, sem prejuízo de outros imóveis se poderem vir juntar a estes no futuro.

Muitos destes **imóveis são emblemáticos**, como é o caso deste local onde nos encontramos, o Antigo Hospital Miguel Bombarda, e a sua disponibilização para

arrendamento acessível não só é um **contributo expressivo, pela sua escala e localização, para assegurar o direito à habitação** como para contribuir para **o direito à cidade**, permitindo **fixar nas zonas centrais de áreas urbanas** uma população que nesta altura se vê privada de ai poder continuar a residir.

Não obstante, nem todos os imóveis devolutos do Estado são adequados para integrar o FNRE, dadas as suas especificidades. Para o **conjunto de imóveis da Administração central** que foi identificado como tendo aptidão para arrendamento acessível mas que **não era adequado para integrar o FNRE**, foi prevista uma outra solução, na qual estes **serão reabilitados e colocados em arrendamento pelo IHRU, I.P.,** mediante protocolo a celebrar com a entidade proprietária dos mesmos.

Em ambas as situações, **não haverá recurso a fundos do Orçamento de Estado**, dado serem soluções economicamente sustentáveis, **mas há mesmo assim um esforço e investimento públicos consideráveis, mediante a afetação de património construído a este fim**.

Mas, dado que a criação de oferta pública de habitação levará sempre o seu tempo, desde logo pela necessidade de obras que implica, e dada a dimensão das carências que se fazem hoje sentir, considerou-se ser importante **complementar esta aposta na oferta pública com o incentivo à mobilização do parque privado**. Para tal foi criado o **Programa de Arrendamento Acessível** que visa a disponibilização de habitação permanente ou alojamento estudantil a custos inferiores aos de mercado.

Neste programa **não há comparticipações a fundo perdido de Orçamento de Estado, nem mobilização dos seus recursos construídos**. Há sim **uma isenção de tributação sobre os rendimentos prediais que tem como contrapartida uma redução de pelo menos 20% do preço das rendas face aos valores correntes de mercado**.

Os valores de renda máxima admissíveis neste **programa não são tabelados por tipologia e por conselho**, como por vezes se tem referido, mas são muito abrangentes, **refletindo as características e valor específico de cada alojamento em concreto**, tal como acontece normalmente.

Mesmo assim, esta redução não é suficiente para resolver o problema de todas as famílias hoje em dificuldade – daí a nossa primeira aposta ser na oferta pública –, mas é **uma resposta para todas aquelas famílias para as quais a poupança anual de quase duas rendas e meia faz toda a diferença** – e hoje, são muitas as famílias nesta situação.

Por fim, gostaria ainda de referir que o Programa de Arrendamento Acessível prevê a sua aplicação **aos programas municipais de habitação**, estendendo a estes programas a isenção de tributação sobre os rendimentos prediais. Esta isenção, em articulação com **a revisão do regime de Habitação a Custos Controlados**, operada pela portaria 65/2019, que viabiliza a aplicação de uma taxa reduzida de IVA de 6% a todas as obras (construção nova e reabilitação) para fins de arrendamento acessível, **criam as condições para a viabilização dos programas municipais de promoção de oferta habitacional para arrendamento acessível que estão a ser desenvolvidos**.

Assim, se os municípios associarem a estas vantagens fiscais que estão a ser disponibilizadas pelo Governo (0% em IRS e IRC e 6% de IVA), **outras vantagens adicionais** - como a isenção de IMI, cedência de terrenos ou outras -, **poderão impor limites acrescidos aos valores das rendas**, melhorando significativamente as condições de acesso à habitação.

Resumindo, a NGPH prevê um **conjunto de instrumentos** que, de forma complementar e articulada, visam dar resposta às grandes dificuldades de acesso à habitação que se fazem sentir hoje em Portugal, tornando **proporcional o esforço do Estado e os recursos públicos investidos às carências das famílias e à função social dos alojamentos**:

(i) para dar resposta às **famílias mais carenciadas** são mobilizados recursos do **Orçamento de Estado e comparticipações a fundo perdido**;

(ii) para as famílias que, embora tendo rendimentos, **não conseguem aceder a uma habitação adequada por via do mercado**, há a promoção de oferta pública de habitação com **recurso aos imóveis públicos devolutos e disponíveis e à viabilização dos programas municipais**;

(iii) para todas aquelas famílias que necessitam de **algum apoio para deixarem de estar em dificuldade** foi criado **um conjunto de incentivos fiscais para a redução alargada do valor das rendas**.

É desta forma que consideramos ser possível <u>não deixar ninguém para trás</u>.

E o lançamento do programa que nos traz hoje aqui, ao Antigo Hospital Miguel Bombarda, **não só é mais um passo para não deixar ninguém para trás como reflete a vontade do Governo de pôr as pessoas no centro** – tanto das cidades como das políticas públicas.

Muito obrigada!