

Habitação e covid 19 - medidas legislativas entre 19 de março e 24 de junho

O estado de emergência devido à covid 19 foi declarado em 19 de março. Entre essa data e 24 de junho, foram publicadas várias medidas legislativas excepcionais com especial incidência na habitação, no acesso a bens essenciais e no poder local, sumarizadas em baixo. A generalidade destas medidas excepcionais têm vindo a ser prorrogadas, em função da evolução da pandemia.

Proibição de despejos – Lei 1-A/2020 e alterações

O regime especial de protecção dos arrendatários habitacionais e não habitacionais pela lei 1-A/2020, de 19 de março, que foi alterada pela lei 4-A/2020 de 6.4.2020, pela lei 4-B/2020, da mesma data, pela lei 14/2020 de 9.5.2020 e pela lei 16/2020 de 29.5.2020. Esta última lei republicou em anexo a lei 1-A/2020. Os artigos relevantes da lei inicial são: o artigo 6.º A e o artigo 8º da lei 1-A/2020, na redacção actual.

Prazo de vigência – até 30 de setembro de 2020

Moratória no pagamento de rendas e apoio do IHRU – lei 4-C/2020 e alterações

A moratória no pagamento de rendas habitacionais e não habitacionais foi criada pela lei 4-C/2020, de 6 de abril. A moratória está sujeita a demonstração da quebra de rendimentos, regulamentada pela portaria 91/2020, de 14 de abril. Esta lei foi alterada pela lei 17/2020, de 29 de maio, que prorrogou o prazo de vigência mas apenas para os arrendamentos não habitacionais que tenham sido obrigados a encerrar ou reduzir actividade por causa da pandemia.

Prazo de vigência – até 30 de junho, para os arrendamentos habitacionais, com condicionalidades; até 30 de setembro, para os não habitacionais, com condicionalidades.

Apoio do IHRU – empréstimo sem juros a inquilinos e senhorios com rendimentos afectados pela pandemia. Os empréstimos sem juros a conceder pelo IHRU a inquilinos e senhorios, previstos na lei 4-C/2020 e na portaria 91/2020, foram regulamentados pelo IHRU através do Regulamento do Programa de Apoio Excepcional ao Arrendamento Habitacional, disponível no portal do IHRU.

O **PEES** - Programa de Estabilização Económica e Social aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros 41/2020, de 6.6.2020, prevê a extensão deste apoio até 30 de setembro, bem como a eventual conversão em subsídio a fundo perdido de 1,5M€ dos 4M€ de dotação desta medida.

Segundo a comunicação social, já solicitaram este apoio 1.800 pessoas, a esmagadora maioria das quais inquilinas, mas apenas menos de 500 o terão recebido.

Moratória no pagamento de crédito à habitação – Decreto-lei 10/J/2020 de 27 de março e alterações

A moratória criada pelo Decreto-lei 10/J/2020 prevê o diferimento até 30 de setembro do pagamento de prestações de empréstimo à habitação. Este Decreto-lei foi alterado pela lei 8/2020, que impõe aos bancos o dever de informação.

Segundo noticiado pelos jornais, entre abril e finais de maio, mais de 240.000 famílias tinham pedido diferimento das prestações da casa, quer através da moratória pública, quer através da moratória privada.

Prazo de vigência – até 30 de setembro. O PEES - Programa de Estabilização Económica e Social (Resolução do Conselho de Ministros 41/2020, de 6.6.2020) prevê uma extensão de todas as moratórias bancárias até 31 de março de 2021. Esta extensão foi confirmada pelo Decreto-lei 26/2020, de 16 de junho.

Garantia de acesso a bens e serviços essenciais – lei 7/2020 e alterações

A lei 7/2020, de 10 de abril, no seu artigo 4.º, garante a não suspensão do acesso aos seguintes serviços essenciais: a) Serviço de fornecimento de água; b) Serviço de fornecimento de energia elétrica; c) Serviço de fornecimento de gás natural; d) Serviço de comunicações eletrónicas. Esta garantia tem condicionalidades associadas, em termos de perda de rendimento dos utentes. A lei foi alterada pela lei 18/2020, de 29 de maio, que prorrogou o prazo de vigência até 30 de setembro.

Prazo de vigência: 30 de setembro

Poder local – leis 4-B/2020 e 6/2020 e alterações

Além da legislação acima indicada, é de referir que foram criadas várias disposições em matéria de poder local, no sentido de flexibilizar a capacidade de resposta e aumentar os limites da capacidade de endividamento para empréstimos destinados à habitação, nomeadamente: - a lei 4-B/2020, de 6 de abril, que estabelece um regime excepcional de cumprimento das medidas previstas nos Programas de Ajustamento Municipal e de endividamento das autarquias locais. Esta lei alterou a lei 1-A/2020, de 19 de março, aditando-lhe dois novos artigos, e foi alterada pela lei 12/2020 de 7 de maio.

- a [lei 6/2020](#), de 10 de abril, que cria um regime excepcional para promover a capacidade de resposta das autarquias locais no âmbito da pandemia da covid 19. Esta lei também foi alterada pela [lei 12/2020](#) de 7 de maio.

Orçamento suplementar e PEES

A [Resolução do Conselho de Ministros 41/2020](#) de 6 de junho aprovou o PEES – Programa de Estabilização Económica e Financeira. O excerto das medidas sobre habitação pode ser consultado [AQUI](#)

A [proposta de lei 33/XIV](#) – Orçamento Suplementar para 2020 prevê (no item 103 do Anexo I a que se refere o artigo 4.º) um reforço de 55 milhões de euros no Orçamento do IHRU, dos quais, segundo o PEES, 7M€ serão para obras em habitações do IHRU e 48M€ para investir em imóveis públicos devolutos que possam ser reconvertidos em habitação acessível. Segundo o PEES, o Orçamento suplementar deverá acomodar uma transferência de 4,5M€ para apoiar a reconversão de AL em habitação acessível por iniciativa dos municípios e um montante de 7,5M€ para criar uma Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Housing First, entre o MIH e o MTSSS.

Prazo de vigência: 31 de dezembro de 2020

Por memória:

- o OE 2020 previa um orçamento total do IHRU de 184M€, correspondendo a uma despesa efectiva (líquida de activos e passivos) de 150M€. Com a pandemia e o Orçamento suplementar, este valor é acrescido de 55 M€.

- além do orçamento do IHRU, há a considerar a dotação que o Ministério das Finanças destina, no OE 2020, à habitação, sem ser através do IHRU: pagamento de subsídios (20M€, para o Porta 65 jovem) e bonificação de juros a entregar à banca (29 M€).

Helena Roseta, 24.6.2020