

Exma. Senhora
Secretária de Estado da Habitação
Arqt^a Patrícia Gonçalves Costa

gabinete.sehab@mih.gov.pt

Sua referência

Sua comunicação

Nossa referência

S-PdJ/2025/814 – 02/04/2025

Q/21/2025 (C)

Assunto: Queixa apresentada à Provedora de Justiça. Compensação aos senhorios. Decreto-Lei n.º 132/2023, de 27 de dezembro.

A Provedoria de Justiça tem vindo a receber queixas várias relativas ao funcionamento do mecanismo de atribuição da compensação aos senhorios estabelecida pelo Decreto-Lei n.º 132/2023, de 27 de dezembro, por referência aos contratos de arrendamento para habitação celebrados antes de 18 de novembro de 1990. Estas compensações reportam-se a contratos não transitados para o Novo Regime do Arrendamento Urbano em atenção à idade, situação de deficiência ou baixos rendimentos dos inquilinos¹.

Competindo ao IHRU - Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana a decisão de atribuição do apoio e seu pagamento², procedeu-se à sua audição, nos termos do artigo 34.º do Estatuto do Provedor de Justiça.

Na presente comunicação a Vossa Excelência, Senhora Secretária de Estado, não se esgota a matéria que, sobre este tema, tem sido trazida ao conhecimento da Provedoria. Entendeu-se, no entanto, que a premência e autonomia dos problemas abaixo referidos justificavam e permitiam uma atuação mais imediata.

¹ V. artigos 35.º e 36.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro (NRAU), na redação introduzida pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

² Cf. artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 132/2023, de 27 de dezembro.

No que se refere ao *acesso* à compensação e *morosidade* no respetivo pagamento, foram identificadas quer falhas de conceção quer problemas no tratamento digital.

Assim, têm vindo a ser efetuados pagamentos das compensações com um atraso que ascendia, em fevereiro de 2025, a mais de sete meses. De acordo com o artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 132/2023, de 27 de dezembro, o prazo de decisão é de *30 dias a contar da data da receção do pedido*, o que estará longe de acontecer, designadamente para as pessoas que apresentaram as candidaturas à data da entrada em vigor no diploma.

Enquanto elemento potenciador destes atrasos, identifica-se, desde logo, uma falta de preparação prévia que garantisse a operacionalidade do regime aquando da sua entrada em vigor.

Assim, não houve *auscultação das entidades envolvidas* - neste caso, o IHRU e a AT - *previamente à aprovação da lei*³, designadamente para aquilatar da suficiência e adequação dos recursos existentes para a tarefa prevista. Trata-se de falha igualmente detetada e assinalada pela Provedoria, por exemplo, no sistema de apoios excecionais no âmbito da pandemia de Covid-19 e, ainda atualmente, no Apoio Extraordinário à Renda (v., designadamente, o último Relatório apresentado à Assembleia da República⁴).

Tão-pouco foi garantida a existência de solução informática para o momento da entrada em vigor do regime. Assim, privado da antecedência necessária ao lançamento de concurso para o efeito, e perante um universo elegível de cerca de 124 000 senhorios⁵, o IHRU informou que optou por criar “in house” “(...) *uma plataforma informática que recebesse os dados exportados dos formulários recebidos, uma vez que o tratamento manual seria demasiado moroso e sujeito a erros para o número expectável de candidaturas* (...)”.

No capítulo consagrado às *Falhas na execução da lei*, referiu-se no último Relatório anual da Provedoria serem em tal campo reconhecíveis as consequências de “uma cultura legiferante

³ Em resposta à questão colocada pela Provedoria sobre os atrasos nos pagamentos, o IHRU ressaltou precisamente a “(...) *ausência de auscultação prévia dos serviços, neste caso o IHRU IP e a AT, sobre a capacidade de adaptação dos recursos humanos e informáticos às exigências da lei a aplicar*”.

⁴ [Relatorio 2023.pdf](#) – págs. 81.

⁵ Mais concretamente de 124.083, de acordo com o Censos 2021, do INE -Instituto Nacional de Estatística, citado pela Associação Lisbonense de Proprietários na queixa apresentada na Provedoria.

desprovida da necessária atenção às condições (materiais, organizacionais, regulamentares e/ou procedimentais) de execução da lei”; é a este mesmo quadro que agora se entende que se reconduz a situação em análise, e as respetivas consequências.

No cenário descrito, foi colocado em ação um *procedimento exclusivamente digital*, característica não decorrente da lei (v. artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 132/2023, de 27 de dezembro - *Procedimento de atribuição da compensação*), em virtude, na apreciação da própria entidade encarregada da execução, da impossibilidade material de outro tipo de tratamento.

A Provedora de Justiça manifestou recentemente a *muito particular preocupação com a existência de serviços ou funcionalidades cujo acesso se faça exclusivamente on line*, alertando para a necessidade de *garantir alternativas ao acesso digital*, sobretudo quando estejam em causa serviços destinados a um público não profissional.⁶

Como se deixou dito no Relatório Anual de 2023, “(...) *O facto de vivermos num ambiente crescentemente tecnológico e a familiaridade com que se tem vindo a instalar a utilização destes meios não podem transfigurar-se numa autorização geral para que a Administração se dirija aos cidadãos assumindo que estes estão apetrechados destes recursos, bem como do conhecimento, linguagem e reflexos típicos do universo digital (...)*”.

Estas preocupações surgem reforçadas no contexto da medida para cuja operacionalização peço agora, Senhora Secretária de Estado, a atenção de V. Exa., considerados desde logo os seus naturais destinatários.

Na verdade, estão em causa senhorios titulares de contratos de arrendamento anteriores ao ano de 1990, ou seja, os mais recentes celebrados há cerca de trinta e cinco anos. É assim a um grupo de pessoas que, em todo o país, apresentará por regra grandes fragilidades nas suas competências informáticas que se exige, para além da obtenção de complexa e quantas

⁶ Capítulo *Alertas à transição digital* do Relatório 2023, em especial p. 39 e segs.

vezes vetusta documentação sob forma digital, a submissão numa *plataforma integralmente digital* de formulários e da referida documentação⁷.

Acresce que, de acordo com o apurado através das queixas analisadas, a plataforma em utilização (criada nas condições já acima descritas) não é suficientemente ágil nem de fácil utilização, revelando-se “(...) não (..) intuitiva e (...) excessivamente complexa para muitos proprietários, sobretudo para os mais idosos - que são, na realidade, a esmagadora maioria” (queixa da Associação Lisbonense de Proprietários, que representa cerca de 11.000 senhorios).

É também relatada nas queixas recebidas a inexistência de meios de auxílio/esclarecimentos expeditos, nomeadamente via atendimento presencial ou telefónico.

O quadro apurado aponta para uma configuração da compensação aos senhorios como um apoio que apenas teoricamente está ao alcance de todos daqueles que preenchem as condições para o receber, na prática interpondo-se barreiras relevantes ao recebimento⁸. Aliás, não pode neste campo desconsiderar-se que, no mencionado universo de cerca de 124 000 beneficiários elegíveis, apenas cerca de cinco mil senhorios concorreram aos apoios até 31 de janeiro de 2025.

Importa, pois, agir por forma a impedir que o direito criado se dilua na inaplicabilidade, e em injustificadas diferenciações em função da literacia digital.

É desta forma que se solicita uma *intervenção célere dos poderes públicos no âmbito do regime de compensações aos senhorios, tendente a remover os ónus decorrentes do acesso exclusivamente digital que este regime na prática envolve*, e que impendem sobre os senhorios que pretendam candidatar-se às aludidas compensações.

⁷ Adiantando, aliás, a Associação Lisbonense de Proprietários, pertinentemente, que não é só relativamente ao IHRU que aquela a que podemos chamar “burocracia digital” se manifesta, ao relatar: “(...) o pedido de isenção de IMI, que é um passo prévio e obrigatório para a instrução da compensação (e que abrange também os prédios que não têm direito a compensação nos termos do Decreto-Lei nº 132/2023), **que tem um formulário em papel, disponível para impressão no Portal das Finanças, mas que, depois, tem de ser entregue digitalizado no E-balcão, juntando a ineficiência analógica à complexidade informática (...)**” – negritos nossos.

⁸ Evidenciadas até no facto de, do mencionado universo de cerca de 124 000 beneficiários elegíveis, apenas cerca de cinco mil senhorios terem concorrido aos apoios até 31 de janeiro de 2024.

A Provedoria de Justiça recebeu também queixas relativas ao facto de não haver lugar a pagamento de juros indemnizatórios face à demora nos pagamentos em violação do prazo previsto na lei.

Já tivemos a oportunidade de fazer notar anteriormente⁹, que a questão do pagamento de juros indemnizatórios por parte do Estado mereceria um tratamento legislativo geral e uniforme.

A subsistência, por enquanto, desta lacuna na ordem jurídica portuguesa *justificaria que, a par da retroatividade dos pagamentos já consagrada no regime legal em apreço* (artigo 6.º, n.º 5, do Decreto-Lei n.º 132/2023, de 27 de dezembro), e porque estão em causa fundamentos diversos, *fosse agora aqui introduzida uma previsão específica relativa a juros indemnizatórios*.

Na expectativa do bom acolhimento da presente comunicação para efeitos de alteração do mecanismo de compensações aos senhorios atualmente em vigor, bem como de prevenção de questões idênticas em situações futuras, apresento, Senhora Secretária de Estado da Habitação, os meus melhores cumprimentos,

A Provedora-Adjunta,



(*Estrela Chaby*)

⁹ Vide [Relatorio_Inspecao_SPE_junho_2020.pdf](#) – pags. 17