

PROJETO DE LEI N.º .../XV/1.ª

**ALTERA O REGIME JURÍDICO DA URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO E O REGIME JURÍDICO
DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL, DE MODO A SIMPLIFICAR OS
LICENCIAMENTOS, REFORÇAR OS MEIOS DE FISCALIZAÇÃO E FLEXIBILIZAR O USO DO
SOLO PARA USO HABITACIONAL**

Exposição de motivos

Em Portugal, há um problema sério e generalizado de falta de habitação, especialmente habitação a preços acessíveis.

Este problema existe sobretudo do lado da oferta e de esta reagir de forma insuficiente à forte procura, o que é exacerbado pelos custos de contexto.

A pressão da procura tem aumentado, devido ao incremento do turismo e dos fluxos migratórios e devido à tendência para um maior número de agregados domésticos mais pequenos.

Na última década, construíram-se apenas 110 mil edifícios, quando nas décadas anteriores produziram-se mais de 500 mil edifícios.

A baixa oferta de casas no mercado deve-se a esta quebra de construção nova, mas também a que muitos fogos não são colocados no mercado devido a várias questões, onde se identifica como principal, a enorme rigidez, lentidão e imprevisibilidade nos processos de licenciamento.

Por outro lado, as vagas sucessivas de medidas deste Governo (incluindo as muito recentes, como a limitação dos aumentos de rendas) só têm destruído a confiança no mercado causando a retração na oferta.

Identificamos ainda que há uma enorme falta de atualização e flexibilidade dos instrumentos de gestão territorial, o que tem impedido ou constrangido a atualização de solo urbano ou urbanizável disponível, reduzindo a capacidade para construir novos fogos.

Este Governo do Partido Socialista falhou e continua a falhar, na incompreensão do problema e numa gritante incapacidade de execução, prometendo milhares de casas e milhares de milhões de investimento.

Falharam redondamente nos anunciados Programa de Arrendamento Acessível, Chave na Mão e Habitação Vitalícia, no Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado, que consumiu vários milhões de euros em 7 anos e não produziu novas casas e num atraso muito preocupante do PRR, onde, atualmente, só estão executados e pagos 3% (90M€) dos 2,7 mil milhões da componente habitação.

A completa falta de rumo, inconstância e instabilidade deste Governo, que anda em navegação à vista, com medidas de curto prazo sem cuidar dos efeitos no médio e longo prazo, demonstra a incapacidade política e agrava estes problemas prejudicando fortemente a atração de investimento que, sendo de longo prazo, carece de estabilidade e confiança.

Pelo exposto, o Partido Social Democrata, preocupado com a dignidade da habitação para todas as pessoas e famílias e com a coesão social e territorial, apresenta um conjunto de medidas que têm como principais objetivos:

- i) resolver de forma estrutural a falta de oferta de habitação, quer em quantidade quer em qualidade;
- ii) remover os obstáculos ao aumento e melhoria da oferta – seja de construção e reabilitação, seja por colocação no mercado dos muitos imóveis devolutos ou subutilizados;
- iii) dirigir o parque habitacional público para as situações específicas de famílias com maiores carências habitacionais e baixos rendimentos, reforçando os mecanismos de fiscalização para não permitir injustiças
- iv) regular o mercado de forma a proporcionar às pessoas, em especial aos jovens, o acesso a habitação e a possibilidade de comprar ou arrendar sua casa;
- v) continuar a promover a vinda de estrangeiros, que tem efeitos muito positivos no emprego, rendimentos e atratividade do nosso país.

Este conjunto de medidas do PSD organizou-se em três pilares:

- A. Regime para aceleração e aumento da oferta de habitação disponível e acessível (privada e pública) - 28 medidas;
- B. Apoios Transitórios à Procura - 14 medidas;
- C. Estímulo a Soluções Inovadoras - 8 medidas.

Após a publicação destas medidas e da discussão com os mais variados agentes do setor, e aproveitando os contributos e aperfeiçoamentos, entretanto, recebidos o Grupo Parlamentar do Partido Social apresenta um conjunto de várias iniciativas legislativas e políticas na Assembleia da República que dão corpo a um “Novo Caminho para a Habitação”.

Posteriormente à apresentação pelo PSD das suas propostas, o Governo do Partido Socialista anunciou um conjunto de medidas que, contendo algumas cujo mérito se

reconhece (várias seguindo propostas prévias do PSD), se caracteriza por um erro fundamental de compreensão dos problemas e soluções necessárias para o mercado de habitação, pela insistência em fórmulas burocráticas de intervenção administrativa que a prática já mostrou não funcionarem, e pela aposta em mensagens perversas de violação da propriedade privada e da iniciativa económica privada e de repulsão do investimento nacional e estrangeiro (e.g. arrendamentos forçados, alojamento local, congelamentos de rendas).

Assim, o País dispõe hoje de dois caminhos que são alternativas claras no modo de entender e solucionar a crise de habitação que se gerou nos anos mais recentes.

Um dos aspetos fundamentais do choque de oferta consiste nas barreiras burocráticas. O primeiro dos desafios consiste, portanto, na redução da burocracia, na simplificação e agilização dos procedimentos quer de gestão urbanística quer de licenciamento ou autorização das operações, mas também na flexibilização de restrições construtivas e exigências regulamentares que se mostram manifestamente desatualizadas ou desadequadas à atual ponderação de direitos e interesses públicos.

Revela-se, assim, necessário, entre outros aspetos, responder à Rigidez, Lentidão e Imprevisibilidade nos processos de Licenciamento, que impede uma resposta célere à pressão da procura.

É fundamental simplificar, agilizar e flexibilizar para promover a oferta e realizar o direito fundamental à habitação com o limite de preservar o essencial das funções e responsabilidades reguladora e fiscalizadora públicas, e as exigências essenciais de salubridade, segurança e eficiência das edificações e sustentabilidade dos territórios.

Assim e por forma a concretizar os objetivos acima elencados, revela-se necessário visitar algumas das regras relativas aos procedimentos de licenciamento, por forma a simplificá-las, reforçando, em contrapartida, os meios de fiscalização. Por outro lado, mostra-se necessário flexibilizar o uso do solo pelos municípios para uso habitacional, nomeadamente, por forma a compatibilizar com a Estratégia Local de Habitação.

Pelo exposto e nos termos constitucionais e regimentais aplicáveis os(as) Deputados(as) do PSD, abaixo-assinados, apresentam o seguinte projeto de lei:

Artigo 1.º

Objeto

A presente Lei procede:

- a) À décima sexta alteração do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual;
- b) À quarta alteração do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual;
- c) À terceira alteração à Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e do Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na sua redação atual.

Artigo 2.º

Alteração do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação

Os artigos 4.º, 7.º, 44.º, 64.º, 76.º e 111.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 4.º

[...]

- 1- [...]
- 2- [...]
- 3- [...]
- 4- [...]
 - a) [...]
 - b) As obras de urbanização e os trabalhos de remodelação de terrenos em área abrangida por planos de pormenor com efeitos registais, operação de loteamento ou por unidades de execução;
 - c) As obras de construção, de alteração ou de ampliação em área abrangida por operação de loteamento, plano de pormenor ou por unidades de execução;
 - d) [...]
 - e) [...]
 - f) [...]
 - g) [...]
 - h) [...]
 - i) [...]
- 5- [...]
- 6- [...]

Artigo 7.º

[...]

- 1 — [...]
 - a) [...]
 - b) [...]
 - c) [...]
 - d) [...]
 - e) [...]
 - f) [...]

g) As operações urbanísticas promovidas por empresas públicas ou de capital maioritariamente público, por Cooperativas de Construção e Habitação (CCH) ou por entidades privadas que tenham como objeto o desenvolvimento de operações urbanísticas que disponham de pelo menos 50% de fogos ou de área de construção destinada a construção de habitação acessível.

2- [...]

3- [...]

4- [...]

5- [...]

6- [...]

7- [...]

8- [...]

9- [...]

Artigo 44.º

[...]

1- [...]

2- [...]

3- [...]

4- [...]

5- [...]

6- As áreas de cedência previstas no n.º 1 poderão ser destinadas à edificação de edifícios habitacionais compostos pelas tipologias de habitação, previstas na Estratégia Local de Habitação nos termos do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho.

7- As compensações previstas nos n.ºs 4 e 5 podem ser pagas através da cedência de imóveis para fins de habitação acessível, nos termos do n.º 2 do artigo 24.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio.

- 8- No caso previsto no número anterior, a cedência produz efeitos depois da aprovação pela assembleia municipal competente do relatório de avaliação que ateste a referida operação.

Artigo 64.º

[...]

1. [...]
2. [...]
3. [...]
4. [...]
5. Decorrido o prazo previsto no número anterior sem que tenha sido emitido ou expressamente rejeitado o alvará de autorização de utilização, o comprovativo do requerimento da mesma nos termos do artigo 63.º constitui título bastante para a utilização ou para a realização dos contratos e atos registrais relativos ao imóvel.

Artigo 76.º

[...]

- 1- [...]
- 2- [...]
- 3- [...]
- 4- [...]
- 5- [...]
- 6- [...]
- 7- Decorrido o prazo previsto no número 4 sem que tenha sido emitido ou expressamente rejeitado o respectivo alvará de licença de construção, pode ser iniciada a operação urbanística.

Artigo 111.º

[...]

Decorridos os prazos fixados para a prática de qualquer ato especialmente regulado no presente diploma sem que o mesmo se mostre praticado, observa-se o seguinte:

- a) Tratando-se de ato que deva ser praticado pela Câmara Municipal no âmbito do procedimento de licenciamento, mesmo que dependa de pareceres de terceiros, o interessado pode recorrer ao processo regulado no artigo 112.º ou requerer a emissão de licença.
- b) Caso a Câmara Municipal não emita a licença referida no número anterior, no prazo de 60 dias a contar do respetivo requerimento, considera-se o pedido tacitamente deferido.
- c) Para efeitos da alínea anterior, no silêncio da Câmara Municipal, o interessado pode iniciar a obra de construção.»

Artigo 3.º

Alteração à Lei n.º 31/2014, de 30 de maio

Os artigos 22.º, 65.º e 66.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e do Urbanismo, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 22.º

[...]

- 1- [...]
- 2- [...]
- 3- [...]
- 4- [...]
- 5- [...]
- 6- Excecionam-se do disposto no número anterior os casos em que o uso se destine a habitação acessível.
- 7- Nas situações descritas nas alíneas anteriores, presume-se a compatibilidade do uso habitacional, adotando-se as normas do plano relativas às parcelas

confinantes, desde que disponham de infraestruturas capacitadas para acolher a intensidade de construção adicional.

Artigo 65.º

[...]

- a) [...].
- b) Disponibilização de terrenos e edifícios ao município para a implementação, instalação ou renovação de infraestruturas, equipamentos, habitação pública ou de custos controlados, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva, bem como para compensação de particulares nas situações em que tal se revele necessário.
- c) [...].

Artigo 66.º

[...]

- a) [...].
- b) [...].
- c) Contribuição com áreas para a implementação, instalação e renovação de infraestruturas, equipamentos, habitação pública ou de custos controlados, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva.»

Artigo 4.º

Alteração do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

Os artigos 72.º, 123.º e 176.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 72.º

[...]

- 1- [...]

- 2- A reclassificação prevista no número anterior pode ser ainda fundamentada por força da implementação da Estratégia Local de Habitação, devendo constar na mesma, ou em adenda à mesma, as razões do ponto de vista económico e urbanístico pelas quais não existam alternativas viáveis para a construção de habitação acessível em solo urbano.
- 3- [anterior n.º 2]
- 4- Salvo nos casos previstos no n.º 2 supra a demonstração da sustentabilidade económica e financeira da transformação do solo deve integrar os seguintes elementos:
 - a) [anterior alínea a) do n.º 3]
 - b) [anterior alínea b) do n.º 3]
 - c) [anterior alínea c) do n.º 3]
- 5- A demonstração da sustentabilidade económico-financeira da transformação do solo no âmbito da Estratégia Local de Habitação limita-se à demonstração da viabilidade económico-financeira e urbanística, justificativas da ausência de alternativas em solo urbano.
- 6- A reclassificação do solo processa-se através dos procedimentos de elaboração, de revisão ou de alteração de planos de pormenor com efeitos registais, acompanhado do contrato previsto no n.º 3, e nos termos previstos no decreto regulamentar que estabelece os critérios uniformes de classificação e reclassificação do solo.
- 7- [anterior n.º 5]
- 8- A reclassificação do solo que se destine exclusivamente à execução de infraestruturas e de equipamentos de utilização coletiva obedece aos critérios previstos nos n.ºs 1 e 4 e processa-se através de procedimentos de elaboração, de revisão ou de alteração de planos territoriais, nos quais é fixado o respetivo prazo de execução.
- 9- A reclassificação do solo, na contiguidade de solo urbano, que se destine à instalação de atividades de natureza industrial, de armazenagem ou logística e aos respetivos serviços de apoio pode ser realizada através da elaboração, revisão ou

alteração de plano territorial, de acordo com os critérios estabelecidos nos n.ºs 1 a 4, sendo o respetivo prazo de execução definido no plano territorial objeto de elaboração, alteração ou revisão.

10- [anterior n.º 8]

11- A alteração, por adaptação, do plano diretor municipal ou do plano diretor intermunicipal só deve ser realizada findo o prazo previsto no n.º 7 e desde que executadas as operações urbanísticas previstas no plano, seguindo o procedimento referido no artigo 121.º.

12- A reclassificação do solo, na contiguidade de solo urbano, que se destine ao cumprimento da Estratégia Local de Habitação, pode ser realizada através do procedimento previsto no artigo 123.º, sujeita à delimitação de uma unidade de execução e à garantia da provisão de infraestruturas e de serviços associados, mediante contratualização dos encargos urbanísticos e inscrição no programa de execução, nos planos de atividades e nos orçamentos municipais.

13- [anterior n.º 10]

14- [anterior n.º 11]

Artigo 123.º

[...]

1- [...]

a) [...]

b) Redefinição do solo, para usos habitacionais, com a possibilidade de adaptação de índices urbanísticos, através da implementação de uma unidade de execução, desde que enquadrados e justificados na Estratégia Local de Habitação, prevista no Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho.

2- [...]

3- [...]

4- [...]

5- [...]

6- [...]

7- [...]

Artigo 176.º

[...]

1- [...]

2- As operações urbanísticas que disponham de mais de 20% dos fogos ou da área de construção destinada a habitação acessível e que se desenvolvam em sede de unidades de execução podem beneficiar de uma majoração de 15% de área de construção, podendo dispor de um maior número de pisos que os previstos no plano territorial em vigor se for a única alternativa viável.

3- [anterior n.º 2]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) [...]

g) [...]]»

Artigo 5.º

Preservação das Responsabilidades públicas

As alterações e simplificação procedimental previstas na presente lei não prejudicam nem diminuem a responsabilidade das entidades públicas com poderes de controlo prévio e sucessivo, incluindo nos casos de aplicação de comunicação prévia, deferimento tácito e substituição de alvará.

Artigo 6.º

Revisão do RGEU e da legislação conexas

No prazo de 240 dias a contar da entrada em vigor da presente lei, o governo aprova a revisão das normas aplicáveis às edificações urbanas, de modo que o objeto do Decreto-Lei n.º 38382/51, de 7 de agosto, que aprova o Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU) se cinja às regras gerais sobre o enquadramento urbano e as características-base das tipologias habitacionais e às condições gerais e especiais que sejam essenciais para preservação da salubridade e segurança das edificações.

Artigo 7.º

Regulamentação

1- Compete ao Governo, no prazo de 90 dias a contar da entrada em vigor da presente lei, aprovar um decreto regulamentar que proceda à fixação dos conceitos técnicos a utilizar pelos municípios, na elaboração dos respetivos regulamentos municipais de urbanização e edificação, assim como a portaria constante do artigo 2.º da presente lei, que altera o número 10 do artigo 20.º do regime jurídico da urbanização e da edificação.

2- Sem prejuízo do princípio da autonomia municipal, as entidades intermunicipais disponibilizam aos municípios, se necessário, o apoio técnico necessário para que estes, no prazo de 180 dias contados a partir da data de entrada em vigor do diploma previsto no número anterior, revejam, de forma harmonizada, os vários regulamentos municipais de edificação e urbanização e dos respetivos regimes de taxas.

3- Sem prejuízo da salvaguarda da autonomia municipal, os municípios devem, através das entidades intermunicipais, promover e garantir:

- a) A interoperabilidade dos sistemas informáticos e mecanismos que os vários municípios utilizam para tramitação procedimental urbanística e interface com os promotores, salvaguardando a autonomia municipal;
- b) A plena digitalização dos processos urbanísticos;
- c) Adoção no apoio à decisão urbanística de inteligência artificial, sob parametrização e controlo humanos, e da tecnologia do tipo BIM (“Building Information Modeling”) em código aberto.



GRUPO PARLAMENTAR PARTIDO SOCIAL DEMOCRATA

4- O Governo disponibiliza através dos instrumentos financeiros ao seu dispor, os montantes de investimento necessários, por entidade intermunicipal, para a modernização tecnológica dos sistemas de controlo urbanístico de cada município, completando o mínimo que é a integral digitalização, interface à distância e a interoperabilidade entre os sistemas das entidades públicas intervenientes, e avançando para adoção no apoio à decisão urbanística de inteligência artificial e da tecnologia de código aberto.

Artigo 8.º

Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor no dia seguinte à sua publicação.

Palácio de São Bento, 6 de março de 2023.

O(s) Deputado(s) do Grupo Parlamentar do PSD

Joaquim Miranda Sarmiento



GRUPO PARLAMENTAR PARTIDO SOCIAL DEMOCRATA

PROJETO DE LEI N.º /XV/1.ª

Medidas fiscais para uma intervenção social para resolver a grave crise no acesso à habitação própria, o aumento dos encargos gerados com a subida dos juros no crédito à habitação e a promoção de medidas que incentivem uma melhor afetação dos prédios devolutos e o fortalecimento da confiança entre as partes nos contratos de arrendamento

Exposição de Motivos

Em Portugal, há um problema sério e generalizado de falta de habitação, especialmente habitação a preços acessíveis.

Este problema existe sobretudo do lado da oferta e de esta reagir de forma insuficiente à forte procura, o que é exacerbado pelos custos de contexto.

A pressão da procura tem aumentado, devido ao incremento do turismo e dos fluxos migratórios e devido à tendência para um maior número de agregados domésticos mais pequenos.

Na última década, construíram-se apenas 110 mil edifícios, quando nas décadas anteriores produziram-se mais de 500 mil edifícios.

A baixa oferta de casas no mercado deve-se a esta quebra de construção nova, mas também a que muitos fogos não são colocados no mercado devido a várias questões, onde se identifica como principal, a enorme rigidez, lentidão e imprevisibilidade nos processos de licenciamento.

Por outro lado, as vagas sucessivas de medidas deste Governo (incluindo as muito recentes, como a limitação dos aumentos de rendas) só têm destruído a confiança no mercado causando a retração na oferta.

Identificamos ainda que há uma enorme falta de atualização e flexibilidade dos instrumentos de gestão territorial, o que tem impedido ou constrangido a atualização de solo urbano ou urbanizável disponível, reduzindo a capacidade para construir novos fogos.

Este Governo do Partido Socialista falhou e continua a falhar, na incompreensão do problema e numa gritante incapacidade de execução, prometendo milhares de casas e milhares de milhões de investimento.

Falharam redondamente nos anunciados Programa de Arrendamento Acessível, Chave Na Mão e Habitação Vitalícia, no Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado, que consumiu vários milhões de euros em 7 anos e não produziu novas casas e num atraso muito preocupante do PRR, onde, atualmente, só estão executados e pagos 3% (90M€) dos 2,7 mil milhões da componente habitação.

A completa falta de rumo, inconstância e instabilidade deste Governo, que anda em navegação à vista, com medidas de curto prazo sem cuidar dos efeitos no médio e longo prazo, demonstra a incapacidade política e agrava estes problemas prejudicando fortemente a atração de investimento que, sendo de longo prazo, carece de estabilidade e confiança.

Pelo exposto, o Partido Social Democrata, preocupado com a dignidade da habitação para todas as pessoas e famílias e com a coesão social e territorial, apresenta um conjunto de medidas que têm como principais objetivos:



GRUPO PARLAMENTAR PARTIDO SOCIAL DEMOCRATA

- i) resolver de forma estrutural a falta de oferta de habitação, quer em quantidade quer em qualidade;
- ii) remover os obstáculos ao aumento e melhoria da oferta – seja de construção e reabilitação, seja por colocação no mercado dos muitos imóveis devolutos ou subutilizados;
- iii) dirigir o parque habitacional público para as situações específicas de famílias com maiores carências habitacionais e baixos rendimentos, reforçando os mecanismos de fiscalização para não permitir injustiças
- iv) regular o mercado de forma a proporcionar às pessoas, em especial aos jovens, o acesso a habitação e a possibilidade de comprar ou arrendar sua casa;
- v) continuar a promover a vinda de estrangeiros, que tem efeitos muito positivos no emprego, rendimentos e atratividade do nosso país.

Este conjunto de medidas do PSD organizou-se em três pilares:

- A. Regime para aceleração e aumento da oferta de habitação disponível e acessível (privada e pública) - 28 medidas;
- B. Apoios Transitórios à Procura - 14 medidas;
- C. Estímulo a Soluções Inovadoras - 8 medidas.

Após a publicação destas medidas e da discussão com os mais variados agentes do setor, e aproveitando os contributos e aperfeiçoamentos recebidos, entretanto, o Grupo Parlamentar do Partido Social apresenta um conjunto de várias iniciativas legislativas e políticas na Assembleia da República que dão corpo a um “Novo Caminho para a Habitação”.

Posteriormente à apresentação pelo PSD das suas propostas, o Governo do Partido Socialista anunciou um conjunto de medidas que, contendo algumas cujo mérito se

reconhece (várias seguindo propostas prévias do PSD), se caracteriza por um erro fundamental de compreensão dos problemas e soluções necessárias para o mercado de habitação, pela insistência em fórmulas burocráticas de intervenção administrativa que a prática já mostrou não funcionarem, e pela aposta em mensagens perversas de violação da propriedade privada e da iniciativa económica privada e de repulsão do investimento nacional e estrangeiro (e.g. arrendamentos forçados, alojamento local, congelamentos de rendas).

Assim, o País dispõe hoje de dois caminhos que são alternativas claras no modo de entender e solucionar a crise de habitação que se gerou nos anos mais recentes.

Um dos aspetos fundamentais do choque de oferta consiste na redução dos custos e barreiras fiscais e tributários à disponibilização da oferta, seja construção e reabilitação nova, seja a colocação de imóveis disponíveis no mercado.

A elevada carga tributária que afeta o País em geral onera e prejudica seriamente o acesso à habitação. Uma parte relevante dos elevados preços de casas, seja compra, seja por arrendamento, é para entregar ao Estado.

O PSD defende uma reforma mais ampla e profunda da tributação em Portugal, que corrija distorções e redução a carga e esforço fiscal sobre os Portugueses. Essa reforma estrutural deverá ter, desde logo, como prioridade a desoneração da tributação sobre o trabalho, em especial dos escalões até ao 6º para abranger a classe média. Deverá também envolver os demais contribuintes em IRS, e ser depois acompanhada da redução da carga fiscal sobre as empresas em sede de IRC.

Sem prejuízo dessa orientação de fundo, urge dar uma resposta transitória e temporária que por remover barreiras e ineficiências fiscais contribua para resolver a grave crise na habitação que se instalou em Portugal no tempo desta Governação do Partido Socialista.

As medidas fiscais que promovam um choque da oferta e apoiem transitoriamente a procura, sobretudo dos grupos mais vulneráveis, devem incluir:

- Redução da taxa liberatória dos rendimentos prediais para arrendamento habitacional em sede de IRS e reforço das deduções do pagamento de rendas em sede de IRS.
- Reforço da dedução à coleta em sede de IRS relativa aos valores pagos a título de juros na aquisição de habitação própria e permanente com recurso a crédito e alargamento aos contratos posteriores a 2011.
- Aplicação, entre os anos 2024 e 2030, de IVA à taxa de 6% nas obras e serviços de construção e reabilitação de prédios habitacionais, novos ou em estado de uso – atualmente em vigor para reabilitação em Áreas de Reabilitação Urbana – de modo a reforçar o acesso à habitação. Esta medida social de apoio à habitação tem natureza transitória e é justificada pela crise no acesso à habitação permanente em Portugal associada a uma escalada sem precedentes no preço da habitação.
- Intervenção da Autoridade Tributária e Aduaneira na identificação dos prédios devolutos, com afetação da respetiva receita ao subsídio de apoio ao arrendamento, desta forma criando um incentivo à proatividade dos municípios nesta matéria.
- Reforço dos descontos do IMI Familiar por número de dependentes, que se encontram inalterados desde 2016.
- Desagravamento fiscal do acesso a imóveis para habitação própria e permanente ou arrendamento habitacional, com um limite máximo de valor que exclua imóveis de elevado valor e com compensação das autarquias por perdas de receita através do Orçamento do Estado. Aqui se incluiu o reajustamento dos intervalos sobre os quais incide o IMT, tendo em conta o forte desajustamento dos mesmos face à evolução do preço da habitação, que penaliza gravosamente



GRUPO PARLAMENTAR PARTIDO SOCIAL DEMOCRATA

as famílias. Assim, reajustam-se os intervalos iniciais de incidência considerando a evolução mediana do preço por m² e determina-se uma atualização automática destes valores para o futuro na Lei do Orçamento de Estado.

- Eliminação do Imposto do Selo no arrendamento habitacional quando se trate de primeira aquisição de habitação própria e permanente.
- Incentivo à partilha de heranças indivisas constituídas por prédios urbanos, através da isenção de mais-valias nos casos em que a partilha ocorra em 2024. Esta medida visa incentivar a conclusão das partilhas que incluam direitos reais sobre prédios classificados como prédios urbanos, de modo a desbloquear o uso dos mesmos ou a sua colocação no mercado de oferta de habitação. Aplica-se a partilhas pendentes à data de 31 de dezembro de 2019, não incluindo heranças mais recentes.
- Incentivo à contratação, pelos senhorios, de seguros que cubram o incumprimento do pagamento de rendas, de modo a reduzir o pedido de garantias adicionais.

Assim, nos termos constitucionais e regimentais aplicáveis, os Deputados do Grupo Parlamentar do PSD, abaixo-assinados, apresentam o seguinte projeto de lei:

Artigo 1.º

Objeto

Com vista à definição de uma política social de habitação que responda às necessidades prementes dos cidadãos residentes em território nacional, a presente lei procede a:

- a) Alteração ao Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de novembro;
- b) Alteração ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro;

- c) Alteração ao Código do Imposto do Selo, aprovado em anexo à Lei n.º 150/99, de 11 de setembro;
- d) Alteração ao Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro;
- e) Alteração ao Código do Imposto Municipal Sobre Imóveis, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro;
- f) Alteração ao Estatuto dos Benefícios Fiscais, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho.

Artigo 2.º

Alteração ao Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Os artigos 72.º, 78.º e 78.º-E do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (Código do IRS), aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de novembro, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 72.º

[...]

- 1 - [...].
- 2 - Não obstante o disposto na alínea e) do número anterior, os rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente são tributados às seguintes taxas autónomas:
 - a) 23%, quando tenham duração inferior a cinco anos;
 - b) 13%, quando tenham duração igual ou superior a cinco anos;
 - c) 10%, relativamente aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente com duração igual ou superior a vinte anos, bem como aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de direito real de habitação duradoura (DHD), na parte respeitante ao pagamento da prestação pecuniária mensal.
- 3 - *[Revogado]*

4 - *[Revogado]*

5 - *[Revogado]*

6 - [...].

7 - [...].

8 - [...].

9 - [...].

10 - [...].

11 - [...].

12 - [...].

13 - [...].

14 - [...].

15 - [...].

16 - [...].

17 - [...].

18 - [...].

19 - [...].

20 - [...].

21 - [...].

22 - [...].

Artigo 78.º

[...]

1 - [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) [...];

e) [...];

f) [...];

g) [...];

h) [...];

i) [...];

j) [...];

k) [...];

l) [...];

m) Aos encargos com seguros de falta de pagamento de renda, contratados pelos titulares dos rendimentos.

2 - [...].

3 - [...].

4 - [...].

5 - [...].

6 - As deduções referidas nas alíneas a) a i), na alínea k) e na alínea m) do n.º 1 só podem ser realizadas:

a) [...];

b) [...].

7 - [...].

8 - [...].

9 - [...].

10 - [...].

11 - [...].

12 - [...].

13 - [...].

14 - [...].

Artigo 78.º-E

[...]

1 – [...]:

- a) Com as importâncias, líquidas de subsídios ou participações oficiais, suportadas a título de renda pelo arrendatário de prédio urbano ou da sua fração autónoma para fins de habitação permanente, quando referentes a contratos de arrendamento celebrados ao abrigo do Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, ou do Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, ou com contratos de direito real de habitação duradoura no ano em que tais importâncias sejam tributáveis como rendimento do proprietário, até ao limite de (euro) 680;
- b) Com juros de dívidas contraídas com a aquisição, construção ou beneficiação de imóveis para habitação própria e permanente ou arrendamento devidamente comprovado para habitação permanente do arrendatário, até ao limite de (euro) 680;
- c) Com prestações devidas em resultado de contratos celebrados com cooperativas de habitação ou no âmbito do regime de compras em grupo, para a aquisição de imóveis destinados a habitação própria e permanente ou arrendamento para habitação permanente do arrendatário, devidamente comprovadas, na parte que respeitem a juros das correspondentes dívidas, até ao limite de (euro) 680; ou
- d) Com importâncias pagas a título de rendas por contrato de locação financeira relativo a imóveis para habitação própria e permanente efetuadas ao abrigo deste regime, na parte que não constituam amortização de capital, até ao limite de (euro) 680.

2 – [...]

3 – [...].

4 – [...]

5 – [...]:

- a) Para contribuintes que tenham um rendimento coletável igual ou inferior ao valor do primeiro escalão do n.º 1 do artigo 68.º, um montante de € 780;

b) Para contribuintes que tenham um rendimento coletável superior ao valor do primeiro escalão do n.º 1 do artigo 68.º e igual ou inferior a € 30 000, o limite resultante da aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{€ 680} + [(\text{€ 780} - \text{€ 680}) \times [(\text{€ 30 000} - \text{Rendimento Coletável}) / (\text{€ 30 000} - \text{valor do primeiro escalão})]]$$

6 – [...]

7 – [...]

8 – [...]

9 – [...].»

Artigo 3.º

Aditamento ao Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

É aditado ao Código do IRS o artigo 78º-H, com a seguinte redação:

«Artigo 78.º-H

Dedução de encargos com seguros de renda

São dedutíveis à coleta, até ao limite de 350 euros por imóvel, as importâncias despendidas com prémios de seguros de proteção de renda subscritos pelos titulares dos rendimentos.»

Artigo 4.º

Aditamento à lista I anexa ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado

É aditada a verba 2.23.1 à lista I anexa ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (Código do IVA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro, com a seguinte redação:

«2.23.1 – Entre 2024 e 2030, inclusive, o previsto na verba 2.23 também se aplica a obras e serviços de construção e reabilitação de prédios habitacionais, novos ou em estado de uso e ainda que localizados fora de tais áreas».

Artigo 5.º

Alteração ao Código do Imposto do Selo

O artigo 7.º do Código do Imposto do Selo, aprovado em anexo à Lei n.º 150/99, de 11 de setembro, passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 7.º

[...]

1 - [...]:

- a) [...];
- b) [...];
- c) [...];
- d) [...];
- e) [...];
- f) [...];
- g) [...];
- h) [...];
- i) [...];
- j) Os mútuos constituídos no âmbito do regime legal do crédito à habitação até ao montante do capital em dívida, quando:
 - i. Se trate de primeira aquisição de habitação própria e permanente da pessoa, ou das pessoas, que devem suportar o encargo do imposto nos termos do artigo 3.º; ou
 - ii. Deles resulte mudança da instituição de crédito ou sub-rogação nos direitos e garantias do credor hipotecário, nos termos do artigo 591.º do Código Civil;
- l) [...];
- m) [...];
- n) [...];
- o) [...];

- p) [...];
 - q) [...];
 - r) [...];
 - s) [...];
 - t) [...];
 - u) [...];
 - v) [...];
 - w) [...];
 - x) [...].
- 2 - [...].
 - 3 - [...].
 - 4 - [...].
 - 5 - [...].
 - 6 - [...].
 - 7 - [...].
 - 8 - [...].»

Artigo 6.º

Alteração ao Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

O artigo 17.º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (Código do IMT), aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 17.º

[...]

- 1 - [...]:
 - a) [...]:

	Taxas percentuais
--	-------------------

Valor sobre que incide o IMT (em Euros)	Marginal	Média (*)
Até 168 000	0	0
De mais de 168 000 até 231 000	2	0,5455
De mais de 231 000 até 301 688	5	1,5892
De mais de 301 688 até 603 289	8	-
De mais de 603 289 até 1 050 400	Taxa única 6	
Superior a 1 050 400	Taxa única 7,5	

(*) No limite superior do escalão

b) [...];

c) [...];

d) [...].

2 - [...].

3 - [...].

4 - [...].

5 - [...].

6 - [...].

7 - [...].

8 - [...].

9 - [...].»

Artigo 7.º

Alteração ao Código do Imposto Municipal sobre Imóveis



GRUPO PARLAMENTAR PARTIDO SOCIAL DEMOCRATA

Os artigos 112.º, 112.º-A e 112.º-B do Código do Imposto Municipal Sobre Imóveis (Código do IMI), aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 112.º

[...]

1 - [...].

2 - [...].

3 - [...].

4 - [...].

5 - [...].

6 - [...].

7 - [...].

8 - [...].

9 - [...].

10 - [...].

11 - [...].

12 - [...].

13 - [...].

14 - [...].

15 - [...].

16 - A identificação dos prédios ou frações autónomas devolutos, os prédios em ruínas e os terrenos para construção referidos no artigo 112.º-B deve ser:

- a) Comunicada pelos municípios à Autoridade Tributária e Aduaneira, por transmissão eletrónica de dados, nos termos e prazos referidos no n.º 14 e divulgada por estes no respetivo sítio na Internet, bem como no boletim municipal, quando este exista; ou
- b) Realizada, também, por iniciativa da Autoridade Tributária e Aduaneira, em articulação com os municípios, sendo-lhe conferidas para o efeito, as

competências constantes dos artigos 4.º e 5.º do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual, com as necessárias adaptações.

- 17 - [...].
- 18 - [...].
- 19 - [...].
- 20 - [...].

Artigo 112.º-A

[...]

- 1 - [...].

Número de dependentes a cargo	Dedução fixa (em Euros)
1	[30]
2	[70]
3 ou mais	[140]

- 2 - [...].
- 3 - [...].
- 4 - [...].
- 5 - [...].
- 6 - [...].

Artigo 112.º-B

[...]

- 1 - [...].
- 2 - As receitas obtidas pelo agravamento previsto no número anterior, na parte em que as mesmas excedam a aplicação do n.º 3 do artigo 112.º, são:
 - a) Atribuídas aos municípios quando a comunicação do prédio ocorra nos termos da alínea a) do n.º 16 do artigo 112.º, e afetas por estes ao financiamento das políticas municipais de habitação; ou

- b) Atribuídas Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. quando a comunicação do prédio ocorra nos termos da alínea b) do n.º 16 do artigo 112.º, e afetas por este ao subsídio de apoio ao arrendamento.

3 - [...]»

Artigo 8.º

Aditamento ao Estatuto dos Benefícios Fiscais

É aditado ao Estatuto dos Benefícios Fiscais, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, o artigo 50.º-A, com a seguinte redação:

«Artigo 50.º-A

- 1 - Ficam isentos de tributação em sede de imposto sobre o rendimento das pessoas singulares os rendimentos resultantes de mais-valias, calculados nos termos do n.º 1 do artigo 43.º do Código do IRS, respeitantes à transmissão de direitos reais sobre imóveis classificados como prédios urbanos, quando estes integrem uma herança cuja partilha não tenha sido realizada até 31 de dezembro de 2019.
- 2 - O disposto no presente regime vigora até 31 de dezembro de 2024.»

Artigo 9.º

Compensação de perda de receita

A perda de receita dos municípios resultante das alterações introduzidas pela presente lei aos artigos 9.º e 17.º do Código do IMT, que não seja compensada com o incremento de receita resultante da aplicação das normas previstas em sede de Código do IMI em matéria de tributação de prédios devolutos, é compensada através de transferências do orçamento do Estado, a acrescer às formas de participação nos recursos públicos previstos no artigo 25.º da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro.

Artigo 10.º

Seguros de falta de pagamento de renda



GRUPO PARLAMENTAR PARTIDO SOCIAL DEMOCRATA

A Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões (ASF) avalia junto do sector segurador a existência de desincentivos ou barreiras à contratação de seguros de falta de pagamento de renda subscritos pelos senhorios, comunicando as conclusões da sua análise à Assembleia da República e ao Governo até ao final de 2023.

Artigo 11.º

Atualização anual de valores sobre os quais incide o IMT

Os valores sobre os quais incide o IMT constantes da alínea a) do n.º 1 do artigo 17.º do Código do IMT são atualizados anualmente na Lei do Orçamento do Estado e seguem a evolução do preço mediano da habitação por metro quadrado relativo ao último trimestre de dados disponíveis e divulgados pelo Instituto Nacional de Estatística.

Artigo 12.º

Norma revogatória

São revogados, a partir de 1 de janeiro de 2024, os n.ºs 3, 4 e 5 do artigo 72.º do Código do IRS.

Artigo 13.º

Entrada em vigor e produção de efeitos

1. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, a presente lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.
2. Produzem efeitos a partir de 1 de janeiro de 2024, na redação introduzida pela presente lei, os seguintes artigos:
 - a) Artigos 72.º, 78.º, 78.º-E e 78.º-H do Código do IRS;
 - b) Artigo 7.º do Código do Imposto do Selo;
 - c) Artigo 17.º do Código do IMT;
 - d) Artigo 112.º-A do Código do IMI;
 - e) Artigo 50.º-A do Estatuto dos Benefícios Fiscais.



Palácio de São Bento, 6 de março de 2023.

O(s) Deputado(s) do Grupo Parlamentar do PSD

Joaquim Miranda Sarmento

PROJETO DE LEI N.º .../XV/1.ª

**CRIAÇÃO DE UM REGIME EXCECIONAL DE DISPONIBILIZAÇÃO DE IMÓVEIS
DEVOLUTOS OU SUBUTILIZADOS**

Exposição de motivos

Em Portugal, há um problema sério e generalizado de falta de habitação, especialmente habitação a preços acessíveis.

Este problema existe sobretudo do lado da oferta e de esta reagir de forma insuficiente à forte procura, o que é exacerbado pelos custos de contexto.

A pressão da procura tem aumentado, devido ao incremento do turismo e dos fluxos migratórios e devido à tendência para um maior número de agregados domésticos mais pequenos.

Na última década, construíram-se apenas 110 mil edifícios, quando nas décadas anteriores produziram-se mais de 500 mil edifícios.

Atualmente, existem 723 mil fogos vagos, sendo que para venda ou arrendamento, estão no mercado apenas cerca de 348 mil fogos, menos de metade.

Por outro lado, as vagas sucessivas de medidas deste Governo (incluindo as muito recentes, como a limitação dos aumentos de rendas) só têm destruído a confiança no mercado causando a retração na oferta.



GRUPO PARLAMENTAR PARTIDO SOCIAL DEMOCRATA

Continua a faltar um levantamento exaustivo do património do Estado, avaliar os imóveis inventariados, iniciar a promoção de projetos habitacionais que vão além de 2026 e definir novas fontes de financiamento para intervir no património.

Este Governo do Partido Socialista falhou e continua a falhar, na incompreensão do problema e numa gritante incapacidade de execução, prometendo milhares de casas e milhares de milhões de investimento.

Falharam redondamente nos anunciados Programa de Arrendamento Acessível, Chave na Mão e Habitação Vitalícia, no Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado, que consumiu vários milhões de euros em 7 anos e não produziu novas casas e num atraso muito preocupante do PRR, onde, atualmente, só estão executados e pagos 3% (90M€) dos 2,7 mil milhões da componente habitação.

A completa falta de rumo, inconstância e instabilidade, deste Governo, que anda em navegação à vista, com medidas de curto prazo sem cuidar dos efeitos no médio e longo prazo, demonstra a incapacidade política e agrava estes problemas prejudicando fortemente a atração de investimento que, sendo de longo prazo, carece de estabilidade e confiança.

Pelo exposto, o Partido Social Democrata, preocupado com a dignidade da habitação para todas as pessoas e famílias e com a coesão social e territorial, apresenta um conjunto de medidas que têm como principais objetivos:

- i) resolver de forma estrutural a falta de oferta de habitação, quer em quantidade quer em qualidade;

- ii) remover os obstáculos ao aumento e melhoria da oferta – seja de construção e reabilitação, seja por colocação no mercado dos muitos imóveis devolutos ou parcialmente devolutos;
- iii) dirigir o parque habitacional público para as situações específicas de famílias com maiores carências habitacionais e baixos rendimentos, reforçando os mecanismos de fiscalização para não permitir injustiças
- iv) regular o mercado de forma a proporcionar às pessoas, em especial aos jovens, o acesso a habitação e a possibilidade de comprar ou arrendar sua casa;
- v) continuar a promover a vinda de estrangeiros, que tem efeitos muito positivos no emprego, rendimentos e atratividade do nosso país.

Este conjunto de medidas organizou-se em três pilares:

- A. Regime para aceleração e aumento da oferta de habitação disponível e acessível (privada e pública) - 28 medidas;
- B. Apoios Transitórios à Procura - 14 medidas;
- C. Estímulo a Soluções Inovadoras - 8 medidas.

Após a publicação destas medidas e da discussão com os mais variados agentes do setor, e aproveitando os contributos e aperfeiçoamentos recebidos, entretanto, o Grupo Parlamentar do Partido Social apresenta um conjunto de várias iniciativas legislativas e políticas na Assembleia da República que dão corpo a um “Novo Caminho para a Habitação”.

Posteriormente à apresentação pelo PSD das suas propostas, o Governo do Partido Socialista anunciou um conjunto de medidas que, contendo algumas cujo mérito se reconhece (várias seguindo propostas prévias do PSD), se caracteriza por um erro fundamental de compreensão dos problemas e soluções necessárias para o mercado de

habitação, pela insistência em fórmulas burocráticas de intervenção administrativa que a prática já mostrou não funcionarem, e pela aposta em mensagens perversas de violação da propriedade privada e da iniciativa económica privada e de repulsão do investimento nacional e estrangeiro (e.g. arrendamentos forçados, alojamento local, congelamentos de rendas).

Assim, o País dispõe hoje de dois caminhos que são alternativas claras no modo de entender e solucionar a crise de habitação que se gerou nos anos mais recentes.

Neste contexto, subsistem muitos imóveis do Estado que se encontram devolutos ou subutilizados e, muitas vezes, em processo de degradação. Esta situação representa um desperdício de recursos, um desaproveitamento de oportunidades para iniciativas de agentes públicos ou privados e uma afetação negativa da qualidade de vida urbana. Importa por isso intensificar os esforços de aproveitamento e conservação destes imóveis públicos, procurando apostar na ação, proximidade e diligências das autarquias e entidades intermunicipais.

Estas entidades locais podem ser parceiras decisivas quer em ações dirigidas à rentabilização do património do Estado junto de terceiros, quer no próprio aproveitamento dos imóveis para projetos e iniciativas de interesse público.

As autarquias e as entidades intermunicipais podem, com a sua proximidade e capilaridade, prestar um apoio valioso ao Estado titular e gestor dos imóveis devolutos ou subutilizados na sua identificação e levantamento completo, na sua regularização administrativa e registal, na conservação do edificado, ou mesmo na promoção das operações de rentabilização por alienação ou cedência onerosa a terceiros.

Por outro lado, aquelas entidades locais podem elas próprias ter interesse e disponibilidade para desenvolver projetos que aproveitem estes imóveis, assegurando a sua utilização e conservação.

Estas possibilidades de parceria justificam a criação de um Programa de cooperação entre o Estado e as entidades locais no sentido do aproveitamento do património público inativo, em que o papel de cada uma das partes é reconhecido, valorizado e retribuído.

Esta confiança na capacidade das entidades locais autárquicas e na eficiência e eficácia da sua ação está em linha com a descentralização administrativa para as autarquias que a Constituição propugna. Importa por isso concretizar esta confiança e aposta no domínio imobiliário, evitando-se a eternização das situações de subaproveitamento dos imóveis do Estado um pouco por todo o território.

Este diploma procura, assim, criar e regular um programa de cooperação para o aproveitamento do património público, bem como as possibilidades de parceria e os respetivos termos e condições, numa lógica de benefício mútuo.

Em particular mostra-se necessário regular um procedimento célere e eficaz que enquadrado naquele regime geral permita aos municípios, por si ou associados, bem como a freguesias com determinada dimensão, assumir a gestão de imóveis do Estado devolutos ou subutilizados, dinamizando-se por essa via a gestão capilar do património público.

Não obstante o seu âmbito vasto em matéria de ordenamento jurídico do património imobiliário, do domínio público e também do domínio privado, estabelecendo, ainda, os deveres de coordenação de gestão patrimonial e de informação sobre imóveis do sector

público administrativo, pretende-se criar um procedimento especial com o objetivo de assegurar a celeridade e a coordenação dos procedimentos, respeitando os princípios daquele regime, que em complemento, estabeleça regras para a utilização de edifícios públicos pelas autarquias ou pelas entidades intermunicipais, estabelecendo, sobretudo, condições para que possam destiná-los a objetivos de serviço público de proximidade.

Pelo exposto e nos termos constitucionais e regimentais aplicáveis os(as) Deputados(as) do PSD, abaixo-assinados, apresentam o seguinte projeto de lei:

Capítulo I

Parte Geral

Artigo 1.º

Objeto

A presente lei regula o programa de cooperação entre o Estado e as Autarquias Locais para o aproveitamento do património imobiliário público inativo (Programa) e estabelece um procedimento especial de cedência de utilização temporária aos municípios, a freguesias com mais de dez mil habitantes ou a entidades intermunicipais de bens imóveis do domínio público do Estado e de bens imóveis do domínio privado do Estado e dos institutos públicos que se encontrem devolutos ou subutilizados.

Artigo 2.º

Objetivos e conteúdo

1. O Programa promove a colaboração entre, por um lado, entidades públicas estaduais titulares ou gestoras de imóveis devolutos ou subutilizados e, por outro, municípios, freguesias com mais de dez mil habitantes ou entidades intermunicipais (entidades públicas locais), com vista ao aproveitamento e rentabilização desses

imóveis, à prevenção da sua degradação e à dinamização da gestão capilar do património público.

2. A colaboração entre as entidades públicas titulares ou gestoras dos imóveis e as entidades públicas locais pode concretizar-se, designadamente, pelas seguintes formas:

- a) Realização de levantamento dos imóveis públicos devolutos ou subutilizados no território da entidade pública local;
- b) Apoio da entidade pública local na regularização administrativa, registal ou matricial dos imóveis;
- c) Apoio da entidade pública local no processo de alienação ou cedência onerosa do imóvel a terceiros;
- d) Intervenções de conservação ou reabilitação dos imóveis pela entidade pública local;
- e) Cedência de utilização temporária do imóvel à entidade pública local para realização de projetos de interesse público.

Artigo 3.º

Imóveis abrangidos

1. A presente lei abrange os bens imóveis do domínio público do Estado e os bens imóveis do domínio privado do Estado e dos institutos públicos que se encontrem devolutos ou subutilizados.

2. Para efeitos da presente lei considera-se:

- a) Imóvel devoluto, todo o prédio urbano ou fração autónoma que, dispondo de áreas passíveis de serem utilizadas, esteja desocupado;
- b) Imóvel subutilizado, todo o prédio urbano ou fração autónoma cujas áreas efetivamente utilizadas correspondam a menos de 1/4 das áreas úteis disponíveis.

3. Para efeitos da presente lei, relevam imóveis urbanos e mistos.

4. Para efeitos da alínea a) do n.º 2, são indícios de desocupação a inexistência de contratos em vigor com empresas de fornecimento de água, gás e eletricidade ou a inexistência de faturação relativa a consumos de água, gás e eletricidade.

Artigo 4.º

Âmbito subjetivo

O Programa regulado pela presente lei abrange as seguintes:

- a) Entidades públicas locais, que são municípios, ou freguesias com mais de dez mil habitantes, ou entidades intermunicipais;
- b) Entidades públicas estaduais que sejam titulares ou gestoras dos imóveis referidos no artigo anterior, designadamente, órgãos, serviços e entidades da administração direta e indireta do Estado.

Artigo 5.º

Princípio da onerosidade

1 - As formas de colaboração referidas no artigo 2.º devem envolver algum modo de contrapartida, quer pela colaboração prestada pela entidade pública local, quer pela cedência de utilização temporária do imóvel.

2 – A contrapartida é estabelecida entre as partes, incluindo designadamente:

- a) Pagamentos pecuniários;
- b) A prestação de serviços ou incorporação de bens com vista ao aproveitamento, rentabilização, conservação ou reabilitação dos imóveis;
- c) A partilha do produto da rentabilização do imóvel;
- d) A atribuição de direitos de utilização de imóveis públicos.

Artigo 6.º

Fiscalização do Programa

1 - Os membros do Governo responsáveis pelo Tesouro e pela Administração Local designam, para o período de duração do Programa, um responsável pela fiscalização.

2 – Ao responsável pela fiscalização compete, designadamente:

- a) Realizar relatórios semestrais sobre a execução do Programa, incluindo as iniciativas de cooperação realizadas e as contrapartidas estabelecidas;
- b) Verificar, por amostragem e com recurso à bolsa de avaliadores da Direção Geral do Tesouro e Finanças (DGTF), as avaliações dos imóveis apresentadas pelos Proponentes conforme previsto no Capítulo III;
- c) Avaliar a execução pelos Proponentes das suas obrigações ao abrigo do respetivo projeto de utilização do imóvel referido no Capítulo III.

3 – O Fiscal Único designado de entre os revisores oficiais de contas ou sociedades de revisores oficiais de contas inscritos na respetiva lista da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

Capítulo II

Cooperação para a rentabilização patrimonial

Artigo 7.º

Articulação da cooperação pela Direção Geral do Tesouro e Finanças

1 - As entidades públicas locais podem, a pedido ou com a concordância da DGTF referida no n.º 2 do artigo 8.º, prestar qualquer dos serviços referidos nas alíneas a) e d) do n.º 2 do artigo 2.º

2 – Qualquer entidade pública titular de imóvel referido no artigo 3.º pode solicitar a cooperação de entidade pública local ao abrigo do Programa regulado na presente lei, devendo dar conhecimento simultâneo do pedido à DGTF.

Artigo 8.º

Levantamento dos imóveis públicos devolutos ou subutilizados

1 - A entidade pública local pode elaborar e remeter à DGTF um levantamento dos imóveis públicos devolutos ou subutilizados que se encontrem no respetivo território.

2-O levantamento referido no número anterior é elaborado em formulário disponibilizado pela DGTF seu sítio na Internet.

3-A entidade pública local que entregue um levantamento de imóveis públicos, válido e preenchido de acordo com os termos definidos pelo formulário da DGTF, recebe como contrapartida créditos para cedência de utilização temporária de imóveis públicos a contratualizar nos termos previstos no Capítulo III, na seguinte proporção em função do número de habitantes:

a) ≤ 10 mil habitantes, o direito potestativo de utilização sobre um imóvel por cada três imóveis identificados no levantamento e validados pela DGTF;

b) > 10 mil e ≤ 50 mil habitantes, o direito potestativo de utilização sobre um imóvel por cada cinco imóveis identificados no levantamento e validados pela DGTF;

c) > 50 mil habitantes, o direito potestativo de utilização sobre um imóvel por cada dez imóveis identificados no levantamento e validados pela DGTF.

4 – O direito potestativo referido no n.º anterior é majorado em 100% caso os imóveis identificados no levantamento sejam classificados.

Artigo 9.º

Apoio na regularização administrativa, registal ou matricial dos imóveis;

1 - A DGTF ou a entidade titular do imóvel, com o conhecimento daquela, podem solicitar à entidade pública local o apoio nos atos materiais e jurídicos necessários à regularização do imóvel em termos de licenciamento urbanístico, constituição de propriedade horizontal, inscrição no registo predial, inscrição matricial ou realização de operação de loteamento.

2 – Como contrapartida pelo serviço de apoio previsto no n.º anterior a entidade pública local pode receber:

a) Créditos para cedência de utilização temporária de imóveis públicos a contratualizar nos termos do Capítulo III;

b) Um pagamento pecuniário conforme tabela emolumentar, aprovada por despacho dos membros do Governo responsáveis pelas áreas do tesouro e da administração local, no prazo de 90 dias após a publicação da presente lei e após audição da Associação Nacional de Municípios Portugueses e da Associação Nacional de Freguesias.

3 – A determinação da contrapartida da entidade pública local é feita no despacho da DGTF referido no n.º 3 do artigo 7.º.

4 – No despacho referido no número anterior a DGTF pode conferir à entidade pública local poderes de representação da entidade titular do imóvel para a prática dos atos necessários à regularização administrativa, registal ou matricial.

Artigo 10.º

Apoio no processo de alienação ou cedência onerosa do imóvel a terceiros;

1 - A DGTF ou a entidade titular do imóvel, com o conhecimento daquela, podem solicitar à entidade pública local:

a) O apoio operacional na promoção de operações de rentabilização do imóvel público devoluto ou subutilizado, incluindo a sua colocação no mercado e a identificação de potenciais interessados, no estrito respeito das regras de contratação pública aplicáveis;

b) Que receba o imóvel em cedência temporária para sub-cedência ou arrendamento a terceiros.

2 – Como contrapartida pelas atividades previstas no número anterior a entidade pública local pode receber qualquer das contrapartidas referidas no n.º 2 do artigo anterior.

Artigo 11.º

Manutenção e conservação dos imóveis pela Entidade Local;

1 - A DGTF ou a entidade titular do imóvel, com o conhecimento daquela, podem contratualizar com a entidade pública local:

- a) A realização de intervenções de conservação ou reabilitação dos imóveis, por conta da entidade titular;
- b) A assunção da responsabilidade de gestão ou manutenção do imóvel.

2 – Como contrapartida pelas atividades previstas no número anterior a entidade pública local pode receber qualquer das seguintes contrapartidas:

- a) Pagamento pecuniário contratualizado;
- b) Uma percentagem do produto a receber pelo titular em caso de rentabilização do imóvel;

3 – No caso de operações de reabilitação realizadas no âmbito da presente lei, a entidade pública local pode promover e subscrever candidaturas a subsídios e apoios a que o projeto seja elegível.

Capítulo III

Procedimento especial de cedência de utilização temporária

Artigo 12.º

Início de procedimento

O procedimento regulado no presente capítulo inicia-se com a apresentação de uma proposta de cedência de utilização pela entidade pública local, que no presente capítulo é designada por “Proponente”.

Artigo 13.º

Proposta de cedência de utilização

1. O Proponente pode apresentar à DGTF uma proposta de cedência de utilização dos bens imóveis que se encontrem devolutos ou subutilizados, com vista a destiná-los a fim correspondente às atribuições por si prosseguidas.
2. O Proponente é sempre cessionário do imóvel e o primeiro responsável pelo cumprimento das obrigações legais e contratuais relativas ao mesmo.
3. A proposta a apresentar pelo Proponente inclui obrigatoriamente:
 - a) Um projeto de utilização do imóvel conforme previsto no artigo seguinte;
 - b) Uma proposta de duração da cedência de utilização;
 - c) Uma avaliação do imóvel nos termos do artigo 15.º;
 - d) Uma proposta de contraprestação de acordo com o previsto no artigo 23º;
 - e) A demonstração da capacidade financeira do Proponente adequada à execução do projeto.

Artigo 14.º

Projeto de utilização do imóvel

1. O projeto de utilização do imóvel identifica a atividade ou fim de interesse público ao qual o Proponente pretende destinar a utilização do imóvel, atenta a sua localização, as normas do instrumento municipal de gestão do território aplicável e eventual classificação do imóvel.
2. O projeto inclui ainda uma memória descritiva das eventuais obras de conservação ou reabilitação do imóvel e alterações que o Proponente pretenda realizar no imóvel.
3. O Proponente pode envolver parceiros públicos ou privados na implementação do projeto, devendo nesse caso incluir na proposta os termos gerais dessa cooperação.

4. O acordo previsto no número anterior não confere aos eventuais parceiros quaisquer direitos sobre o cedente e caduca automaticamente com a cessação da cedência.
5. A escolha de parceiro privado pelo Proponente respeita as regras da contratação pública.

Artigo 15.º

Avaliação do imóvel

1. A proposta apresentada pelo Proponente é acompanhada de uma avaliação do imóvel realizada por perito avaliador registado na CMVM, a expensas do Proponente.
2. O Fiscal Único previsto no artigo 6.º verifica, por amostragem e com recurso à bolsa de avaliadores da DGTF, as avaliações apresentadas pelos Proponentes.

Artigo 16.º

Instrução

1. No prazo de 15 dias da receção da proposta a DGTF promove a audição:
 - a) do ministério que tutela a entidade ou serviço ao qual o imóvel se encontra afeto;
 - b) do titular do imóvel;
 - c) da entidade responsável pela classificação, no caso de o imóvel se encontrar classificado.
2. As entidades referidas no número anterior emitem o seu parecer sobre a proposta no prazo de 45 dias após a notificação da DGTF.
3. A DGTF remete de imediato ao Proponente cópia dos pareceres previstos no presente artigo.
4. A DGTF ouve obrigatoriamente o Proponente antes de tomar a decisão final, informando-o, nomeadamente, sobre o sentido provável desta.

5. Perante os pareceres ou projeto de decisão referidos nos números anteriores pode o Proponente reformular a sua proposta.

Artigo 17.º

Decisão

1. A DGTF decide da aceitação ou rejeição da proposta no prazo de 90 dias a contar da sua receção.
2. Em caso de reformulação da proposta nos termos do n.º 5 do artigo anterior, a DGTF dispõe de um prazo de 45 dias para decidir, alargando-se se necessário o prazo do número anterior.
3. Ocorre o deferimento tácito da proposta se, no termo do prazo fixado para a decisão, esta não for proferida e notificada ao Proponente.
4. O dirigente máximo da pessoa coletiva pública com propriedade do imóvel ou, na sua falta, o membro do governo responsável pela área das finanças entrega ao Proponente os imóveis constantes na proposta apresentada pelo mesmo, no prazo de 60 dias após o deferimento expresso ou tácito da proposta.
5. Em caso de incumprimento do disposto no número anterior, são aplicáveis os instrumentos de política urbanística previstos no artigo 54.º e seguintes do regime jurídico da reabilitação urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro.
6. A DGTF só pode rejeitar a proposta com os seguintes fundamentos:
 - a) Ilegalidade dos fins ou atividades do projeto de utilização proposto;
 - b) Ilegalidade ou manifesta desadequação ao interesse público das obras de conservação ou reabilitação do imóvel previstas no projeto;
 - c) Falta de demonstração da capacidade financeira para a execução do projeto e a sustentabilidade do mesmo;

- d) Manifesto prejuízo para o interesse público na aceitação da contraprestação proposta pelo Proponente, ponderada a probabilidade de alternativas de rentabilização do imóvel;
 - e) O titular do imóvel tenha um projeto alternativo para utilização deste, cuja execução demonstradamente preveja iniciar no prazo de seis meses;
 - f) A DGTF ou o titular do imóvel tenham uma oferta firme para a alienação ou cedência onerosa daquele que seja geradora de receita superior à que resultaria da aceitação da proposta do Proponente.
7. Caso o fundamento da rejeição da proposta seja um dos previstos das alíneas e) e f) do número anterior e a operação alternativa não se concretize no prazo de seis meses da decisão da DGTF, o Proponente tem o direito de requerer a reapreciação da proposta sem que o mesmo fundamento de rejeição possa ser invocado.
8. Do ato de indeferimento da proposta cabe recurso para o membro do Governo responsável pela área do tesouro.

Artigo 18.º

Representante legal

Sem prejuízo da audição referida no artigo 16.º e dos eventuais direitos sobre a contraprestação suportada pelo Proponente, a DGTF atua como representante legal do titular do imóvel nos atos de decisão da proposta e outros que se mostrem necessários na gestão dos imóveis.

Artigo 19.º

Forma

1. A decisão favorável, expressa ou tácita, da DGTF é título bastante para que o proponente assuma o uso do imóvel e inicie a execução do projeto.

2. Caso o despacho da DGTF seja sujeito a condição, o contrato forma-se com a aceitação expressa pelo Proponente das condições nele previstas.

Artigo 20.º

Caducidade por não execução do projeto

1. Caso o Proponente não inicie a execução do projeto no prazo de seis meses do despacho da DGTF, caduca a cedência temporária.
2. A pedido fundamentado do Proponente, a DGTF pode prorrogar por uma vez o prazo previsto no número anterior.

Artigo 21.º

Constituição de ónus ou encargos

O Proponente não pode constituir sobre o imóvel ónus ou encargos, salvo mediante autorização prévia e expressa da DGTF.

Artigo 22.º

Obras de conservação e reabilitação do imóvel

A aceitação pela DGTF da proposta implica a autorização ao Proponente para realizar as obras de conservação, reabilitação ou alteração do imóvel que constem de memória descritiva integrada no projeto.

Artigo 23.º

Regime financeiro da cedência

1. A cedência temporária do imóvel obedece ao princípio da onerosidade consagrado no art.º 54.º do decreto-lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, considerando a avaliação prevista no artigo 15.º.
2. A contraprestação do Proponente pode ser concretizada através de um ou mais dos seguintes modos:

- a) A realização pelo Proponente de investimentos em obras de conservação ou reabilitação e que se incorporem no imóvel;
 - b) Pagamento de uma renda;
 - c) A entrega ao Estado de parte das receitas obtidas com a exploração do imóvel.
3. Caso a contrapartida pela cedência seja apenas a realização de investimento no imóvel, o prazo da cedência é fixado em função da relação entre o valor atual do imóvel previsto na avaliação referida no artigo 15.º e o volume de investimento em obra a realizar, acrescido de um período máximo de três anos para realização da obra.
4. Quando da cedência resulte benefício económico para o Proponente, é este partilhado com o titular do imóvel nas seguintes proporções:
- a) 30% para o titular do imóvel enquanto o valor do investimento realizado pelo Proponente não se encontrar amortizado;
 - b) 70% para o titular do imóvel após o valor do investimento se encontrar amortizado.

Artigo 24.º

Prazo da cedência de utilização

1. A cedência do imóvel tem a duração máxima de 50 anos.
2. A DGTF pode determinar um período de duração da cedência inferior ao proposto pelo Proponente, com fundamento em relevante inconveniência para o interesse público da duração proposta pelo Proponente e na suficiência do prazo por si determinado para amortização do investimento realizado pelo Proponente.
3. A resolução antecipada da cedência pela DGTF implica comunicação ao Proponente com antecedência mínima de 60 dias por cada ano em falta para o final do contrato e indemnização pelo investimento realizado e ainda não amortizado.

Capítulo IV

Disposições finais

Artigo 25.º

Vigência

A presente lei entra em vigor no primeiro dia do segundo mês após a sua publicação.

Artigo 26.º

Regime subsidiário

Em tudo o que não for especialmente regulado na presente lei, aplica-se o disposto no regime do património imobiliário público, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na sua atual redação.

Palácio de São Bento, 6 de março de 2023.

O(s) Deputado(s) do Grupo Parlamentar do PSD

Joaquim Miranda Sarmiento

PROJETO DE LEI N.º .../XV/1.ª
REFORÇO DA SEGURANÇA NO ARRENDAMENTO

Exposição de Motivos

Em Portugal, há um problema sério e generalizado de falta de habitação, especialmente habitação a preços acessíveis.

Este problema é sobretudo do lado da oferta e de esta reagir de forma insuficiente à forte procura, o que é exacerbado pelos custos de contexto.

A pressão da procura tem aumentado, devido ao incremento do turismo e dos fluxos migratórios e devido à tendência para um maior número de agregados domésticos mais pequenos.

Na última década, construíram-se apenas 110 mil edifícios, quando nas décadas anteriores produziram-se mais de 500 mil edifícios.

A baixa oferta de casas no mercado deve-se a esta quebra de construção nova, mas também a que muitos fogos não são colocados no mercado devido a várias questões, onde se identifica como principal, a enorme rigidez, lentidão e imprevisibilidade nos processos de licenciamento.

Por outro lado, as vagas sucessivas de medidas deste Governo (incluindo as muito recentes, como a limitação dos aumentos de rendas) só têm destruído a confiança no mercado causando a retração na oferta.

Identificamos ainda que há uma enorme falta de atualização e flexibilidade dos instrumentos de gestão territorial, o que tem impedido ou constringido a atualização de solo urbano ou urbanizável disponível, reduzindo a capacidade para construir novos fogos.

Este Governo do Partido Socialista falhou e continua a falhar, na incompreensão do problema e numa gritante incapacidade de execução, prometendo milhares de casas e milhares de milhões de investimento.

Falharam redondamente nos anunciados Programa de Arrendamento Acessível, Chave Na Mão e Habitação Vitalícia, no Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado, que consumiu vários milhões de euros em 7 anos e não produziu novas casas e num atraso muito preocupante do PRR, onde, atualmente, só estão executados e pagos 3% (90M€) dos 2,7 mil milhões da componente habitação.

A completa falta de rumo, inconstância e instabilidade, deste Governo, que anda em navegação à vista, com medidas de curto prazo sem cuidar dos efeitos no médio e longo prazo, demonstra a incapacidade política e agrava estes problemas prejudicando fortemente a atração de investimento que, sendo de longo prazo, carece de estabilidade e confiança.

Pelo exposto, o Partido Social Democrata, preocupado com a dignidade da habitação para todas as pessoas e famílias e com a coesão social e territorial, apresenta um conjunto de medidas que têm como principais objetivos:

- a) resolver de forma estrutural a falta de oferta de habitação, quer em quantidade quer em qualidade;

- b) remover os obstáculos ao aumento e melhoria da oferta – seja de construção e reabilitação, seja por colocação no mercado dos muitos imóveis devolutos ou subutilizados;
- c) dirigir o parque habitacional público para as situações específicas de famílias com maiores carências habitacionais e baixos rendimentos, reforçando os mecanismos de fiscalização para não permitir injustiças
- d) regular o mercado de forma a proporcionar às pessoas, em especial aos jovens, o acesso a habitação e a possibilidade de comprar ou arrendar sua casa;
- e) continuar a promover a vinda de estrangeiros, que tem efeitos muito positivos no emprego, rendimentos e atratividade do nosso país.

Este conjunto de medidas do PSD organizou-se em três pilares:

- 1 - Regime para aceleração e aumento da oferta de habitação disponível e acessível (privada e pública) - 28 medidas;
- 2 - Apoios Transitórios à Procura - 14 medidas;
- 3 - Estímulo a Soluções Inovadoras - 8 medidas.

Após a publicação destas medidas e da discussão com os mais variados agentes do setor, e aproveitando os contributos e aperfeiçoamentos, entretanto, recebidos o Grupo Parlamentar do Partido Social apresenta um conjunto de várias iniciativas legislativas e políticas na Assembleia da República que dão corpo a um “Novo Caminho para a Habitação”.

Posteriormente à apresentação pelo PSD das suas propostas, o Governo do Partido Socialista anunciou um conjunto de medidas que, contendo algumas cujo mérito se reconhece (várias seguindo propostas prévias do PSD), se caracteriza por um erro fundamental de compreensão dos problemas e soluções necessárias para o mercado de habitação, pela insistência em fórmulas burocráticas de intervenção administrativa que

a prática já mostrou não funcionarem, e pela aposta em mensagens perversas de violação da propriedade privada e da iniciativa económica privada e de repulsão do investimento nacional e estrangeiro (e.g. arrendamentos forçados, alojamento local, congelamentos de rendas).

Assim, o País dispõe hoje de dois caminhos que são alternativas claras no modo de entender e solucionar a crise de habitação que se gerou nos anos mais recentes.

Com efeito, é notória a existência de um grande número de pendências judiciais relacionadas com diferentes interpretações relativamente a algumas normas, existindo grande controvérsia na doutrina e na jurisprudência, o que leva a que muitos processos demorem anos a ser concluídos.

Uma dessas situações prende-se com a questão de saber se o contrato de arrendamento quando acompanhado da comunicação ao fiador do valor em dívida pelo arrendatário, constitui, ou não, título executivo relativamente àquele. A questão é, como se disse, controversa, pelo que urge clarificar, o que agora se faz.

Por outro lado, é também objeto de controvérsia a questão de saber se a característica de urgência do procedimento especial de despejo se mantém quando o requerido deduz oposição e o procedimento é distribuído a um tribunal. Cumpre clarificar se, uma vez em tribunal, o processo mantém a característica de urgência, o que também por esta lei se pretende resolver.

Cumpre clarificar se, uma vez em tribunal, o processo mantém a característica de urgência, o que também por esta lei se pretende resolver.

Pretende-se, assim, promover a revisão e aceleração dos mecanismos de rápida resolução de litígios em caso de incumprimento dos contratos de arrendamento, nomeadamente, através do reforço e qualificação do Balcão Nacional de Arrendamento.

Pelo exposto e nos termos constitucionais e regimentais aplicáveis os(as) Deputados(as) do PSD, abaixo-assinados, apresentam o seguinte projeto de lei:

Artigo 1.º

Objeto

A presente lei procede à 11.ª alteração da Lei n.º 6/2006 de 27 de fevereiro, que aprovou o Novo Regime do Arrendamento Urbano, na sua redação atual e propõe o reforço e agilização do Balcão Nacional de Arrendamento.

Artigo 2.º

Alteração à Lei n.º 6/2006 de 27 de fevereiro

Os artigos 14.º-A e 15.º-S da Lei n.º 6/2006 de 27 de fevereiro, na sua redação atual, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 14.º-A

Título para pagamento de rendas, encargos ou despesas

1 - [...].

2- O contrato de arrendamento, quando acompanhado do comprovativo de comunicação ao fiador do montante em dívida pelo arrendatário, é título executivo para a execução para pagamento de quantia certa a instaurar contra o fiador, correspondente aos valores garantidos pela fiança prestada.

3 - [...].

Artigo 15.º-S

[...]

1 – [...].

2 – [...].

3 – [...].

4- A oposição ao requerimento de despejo reveste sempre carácter urgente, inclusive na fase de recurso.

5 – [anterior n.º 4]»

Artigo 3.º

Reforço e agilização do Balcão Nacional de Arrendamento

1 - No prazo de 60 dias a contar da entrada em vigor da presente lei, o Governo procede ao reforço do mapa de pessoal do Balcão Nacional de Arrendamento, de forma a dotá-lo dos recursos humanos necessários à melhoria dos tempos de resposta do BNA, nomeadamente na fase inicial da análise dos requisitos de recusa do requerimento de despejo.

2 - No prazo de 120 dias o Governo aprova e propõe a legislação necessária à reforma dos procedimentos e organização do Balcão Nacional de Arrendamento e demais mecanismos de resolução de litígios com arrendamento vista à sua simplificação e significativa agilização.

Artigo 4.º

Promoção do recurso a mecanismos de resolução alternativa de litígios no arrendamento

No prazo de 120 dias o Governo propõe à Assembleia da República a legislação necessária à promoção do recurso a mecanismos de resolução alternativa de litígios no arrendamento.



Palácio de São Bento, 6 de março de 2023.

O(s) Deputado(s) do Grupo Parlamentar do PSD

Joaquim Miranda Sarmiento

PROJETO DE DELIBERAÇÃO N.º /XV/1.ª

**REALIZAÇÃO DE ESTUDO INDEPENDENTE PARA AVALIAÇÃO DOS EFEITOS DAS
ALTERAÇÕES AO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO NOS ÚLTIMOS 10 ANOS**

O investimento imobiliário foi durante dezenas de anos promovido e incentivado como aplicação de poupanças dos portugueses, permitindo fazer face a imprevistos futuros e garantindo um rendimento – por vezes o único rendimento – nos anos seguintes a uma vida de trabalho, vulgo reforma.

As limitações introduzidas no passado à atualização das rendas no período de baixa inflação que antecedeu o 25 de abril vieram pela primeira vez retirar algum interesse a esta forma de aforro tão enraizada entre os portugueses, muitas vezes emigrados de Portugal, fenómeno que se agravou no período inflacionista que se lhe seguiu e empurrou os portugueses para a compra de habitação própria.

Várias foram as alterações ao regime do arrendamento urbano que afetaram negativamente no passado a confiança dos proprietários, sendo esse o fator essencial neste mercado e contribuíram para a degradação do parque habitacional.

Sem estabilidade fiscal, segurança e previsibilidade, o número de habitações disponíveis no mercado do arrendamento desceu significativamente e as medidas adotadas nesta matéria ao longo dos últimos 7 anos têm afetado significativamente a confiança essencial à estabilidade deste mercado.

A atualização máxima das rendas estava até ao ano passado indexada anualmente aos índices de preços -entre $\frac{3}{4}$ e a totalidade da inflação verificada no ano – publicados pelo INE.

Ao pretender contrariar esta regra há muito estabelecida, alterando as regras ‘a meio do jogo’ e fixando administrativamente um teto de 2% numa altura em que a inflação verificada rondou os 9%, o Governo põe de novo em causa drasticamente a confiança de quem se dispôs a arrendar o seu património.

O aumento da carga fiscal – quando o nível de imposto no país nunca foi tão elevado como presentemente - e a manutenção do congelamento das rendas nos contratos anteriores a 1990 (36% dos inquiridos) e o congelamento administrativo pelo Governo de todas as rendas devido à escalada da inflação (34% dos inquiridos) constituem as principais preocupações dos senhorios, segundo um inquérito recentemente realizado pela principal associação representativa de proprietários.

O efeito só pode ser contraproducente, contribuindo para a redução das habitações disponíveis para arrendar e favorecendo os contratos não declarados e outras formas indesejáveis de contornar a lei.

O anúncio no passado mês de que as rendas dos contratos ficarão “eternamente” congeladas é o último ato de uma política governamental desastrada que só ampliou o parque habitacional desabitado, quando poderia estar no mercado de arrendamento, dando-lhe estabilidade e proporcionando em concorrência preços mais equilibrados,

Nestes termos, e tendo em consideração os argumentos acima expostos, ao abrigo da alínea b) do artigo 156.º da Constituição e da alínea b) do nº 1 do artigo 4º do Regimento da Assembleia da República, os deputados do Grupo Parlamentar do PSD propõem que a Assembleia da República:

1- Delibere a elaboração de um Estudo independente, com carácter de urgência, acerca do impacto no mercado de arrendamento e na quantidade e qualidade de habitações disponíveis e sua acessibilidade económica e social, das sucessivas alterações



GRUPO PARLAMENTAR PARTIDO SOCIAL DEMOCRATA

legislativas introduzidas no regime jurídico do arrendamento urbano desde 2010 até ao momento atual.

2 - A realização do Estudo Independente referido no número anterior deve observar as seguintes orientações:

- (a) Ser realizado por equipa de especialistas independentes contratados para o efeito pela Assembleia da República, aprovados pela Conferência de Líderes por maioria qualificada de 2/3;
- (b) Deverá estar concluído até ao final do primeiro semestre de 2024;
- (c) Caberá à UTAO definir ou aprovar os pressupostos sob os quais o mesmo se desenvolverá.

Palácio de São Bento, 6 de março de 2023.

O(s) Deputado(s) do Grupo Parlamentar do PSD

Joaquim Miranda Sarmiento

PROJETO DE RESOLUÇÃO Nº /XV/1.ª
ACELERAÇÃO DA EXECUÇÃO DOS FUNDOS PRR PARA A HABITAÇÃO

Em Portugal, há um problema sério e generalizado de falta de habitação, especialmente habitação a preços acessíveis.

Este problema existe sobretudo do lado da oferta e de esta reagir de forma insuficiente à forte procura, o que é exacerbado pelos custos de contexto.

A pressão da procura tem aumentado, devido ao incremento do turismo e dos fluxos migratórios e devido à tendência para um maior número de agregados domésticos mais pequenos.

Na última década, construíram-se apenas 110 mil edifícios, quando nas décadas anteriores produziram-se mais de 500 mil edifícios.

A baixa oferta de casas no mercado deve-se a esta quebra de construção nova, mas também a que muitos fogos não são colocados no mercado devido a várias questões, onde se identifica como principal, a enorme rigidez, lentidão e imprevisibilidade nos processos de licenciamento.

Por outro lado, as vagas sucessivas de medidas deste Governo (incluindo as muito recentes, como a limitação dos aumentos de rendas) só têm destruído a confiança no mercado causando a retração na oferta.

Identificamos ainda que há uma enorme falta de atualização e flexibilidade dos instrumentos de gestão territorial, o que tem impedido ou estrangido a atualização



GRUPO PARLAMENTAR PARTIDO SOCIAL DEMOCRATA

de solo urbano ou urbanizável disponível, reduzindo a capacidade para construir novos fogos.

Este Governo do Partido Socialista falhou e continua a falhar, na incompreensão do problema e numa gritante incapacidade de execução, prometendo milhares de casas e milhares de milhões de investimento.

Falharam redondamente nos anunciados Programa de Arrendamento Acessível, Chave Na Mão e Habitação Vitalícia, no Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado, que consumiu vários milhões de euros em 7 anos e não produziu novas casas e num atraso muito preocupante do PRR, onde, atualmente, só estão executados e pagos 3% (90M€) dos 2,7 mil milhões da componente habitação.

A completa falta de rumo, inconstância e instabilidade deste Governo, que anda em navegação à vista, com medidas de curto prazo sem cuidar dos efeitos no médio e longo prazo, demonstra a incapacidade política e agrava estes problemas prejudicando fortemente a atração de investimento que, sendo de longo prazo, carece de estabilidade e confiança.

Pelo exposto, o Partido Social Democrata, preocupado com a dignidade da habitação para todas as pessoas e famílias e com a coesão social e territorial, apresenta um conjunto de medidas que têm como principais objetivos:

- i) resolver de forma estrutural a falta de oferta de habitação, quer em quantidade quer em qualidade;
- ii) remover os obstáculos ao aumento e melhoria da oferta – seja de construção e reabilitação, seja por colocação no mercado dos muitos imóveis devolutos ou subutilizados;

- iii) dirigir o parque habitacional público para as situações específicas de famílias com maiores carências habitacionais e baixos rendimentos, reforçando os mecanismos de fiscalização para não permitir injustiças
- iv) regular o mercado de forma a proporcionar às pessoas, em especial aos jovens, o acesso a habitação e a possibilidade de comprar ou arrendar sua casa;
- v) continuar a promover a vinda de estrangeiros, que tem efeitos muito positivos no emprego, rendimentos e atratividade do nosso país.

Este conjunto de medidas do PSD organizou-se em três pilares:

- A. Regime para aceleração e aumento da oferta de habitação disponível e acessível (privada e pública) - 28 medidas;
- B. Apoios Transitórios à Procura - 14 medidas;
- C. Estímulo a Soluções Inovadoras - 8 medidas.

Após a publicação destas medidas e da discussão com os mais variados agentes do setor, e aproveitando os contributos e aperfeiçoamentos, entretanto, recebidos o Grupo Parlamentar do Partido Social apresenta um conjunto de várias iniciativas legislativas e políticas na Assembleia da República que dão corpo a um “Novo Caminho para a Habitação”.

Posteriormente à apresentação pelo PSD das suas propostas, o Governo do Partido Socialista anunciou um conjunto de medidas que, contendo algumas cujo mérito se reconhece (várias seguindo propostas prévias do PSD), se caracteriza por um erro fundamental de compreensão dos problemas e soluções necessárias para o mercado de habitação, pela insistência em fórmulas burocráticas de intervenção administrativa que a prática já mostrou não funcionarem, e pela aposta em mensagens perversas de violação da propriedade privada e da iniciativa económica privada e de repulsão do

investimento nacional e estrangeiro (e.g. arrendamentos forçados, alojamento local, congelamentos de rendas).

Assim, o País dispõe hoje de dois caminhos que são alternativas claras no modo de entender e solucionar a crise de habitação que se gerou nos anos mais recentes.

Um dos aspetos essenciais do falhanço da Governação do Partido Socialista na área da habitação tem sido a execução do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR).

A dotação orçamental do PRR no que respeita à área da Habitação é de 2733 milhões de euros, o segundo maior investimento dos fundos PRR. O nível de projetos já contratualizados representa cerca de 930 M€, mas o montante efetivamente pago resume-se a 90 milhões, somente 3,3%.

Esta execução, aquém do previsto e das expectativas criadas pelo Governo, levou a Comissão Nacional de Acompanhamento do PRR, no seu 2.º Relatório, a classificar a execução deste investimento como “Preocupante”.

Igualmente, a CNA conclui que “os riscos associados à subida de preços e à falta de materiais e mão-de-obra devem ser devidamente acompanhados e as medidas associadas à sua superação devem ser consideradas e implementadas, incluindo a recalendarização e/ou redefinição de metas no âmbito da reprogramação em curso”.

Em face do exposto, vem, assim, o Grupo Parlamentar do Partido Social Democrata, propor que a **Assembleia da República, nos termos do n.º 5 do artigo 166.º da CRP resolva recomendar ao Governo que promova a aceleração da Execução dos Fundos do PRR para a Habitação, designadamente através da alteração dos regulamentos aplicáveis aos Programas C02-i01 -Programa de Apoio ao Acesso à Habitação; C02 -**



GRUPO PARLAMENTAR PARTIDO SOCIAL DEMOCRATA

i02 – Bolsa Nacional de Alojamento Urgente Temporário; C02 – i05 – Parque Público de habitação a Custos Acessíveis (vertente empréstimo MRR) e C05 – i01.02 – Agendas/Alianças Verdes para a Inovação Empresarial, no sentido de:

- a) Consagrar o regime do deferimento tácito no sistema de controlo sobre as operações das autarquias no âmbito da habitação;**
- b) Implementar um mecanismo de flexibilização dos valores de referência para financiamento por metro quadrado de construção para habitação das empreitadas lançadas pelos municípios no âmbito das Estratégias Locais de Habitação, aprovadas pelo IRHU e financiadas pelo PRR;**
- c) Acompanhar e acomodar as necessidades de alargamento dos prazos de execução das obras aos prazos máximos permitidos pela EU no âmbito do PRR;**
- d) Promover que a regularização da propriedade dos municípios, para efeitos de candidatura e financiamento pelo PRR, decorra até ao último pedido de pagamento dos apoios PRR, com data-limite de 30 de junho de 2026;**
- e) No âmbito das Agendas Mobilizadoras do PRR, reforce os apoios aos Consórcios que contribuam para o aumento efetivo da oferta de habitação a custos controlados, baseadas em soluções inovadoras de construção modular.**

Palácio de São Bento, 6 de março de 2023.

O(s) Deputado(s) do Grupo Parlamentar do PSD

Joaquim Miranda Sarmiento

PROJETO DE LEI N.º .../XV/1.ª

**ESTABELECE O REGIME TRANSITÓRIO DE SUBSÍDIO DE RENDA A ATRIBUIR AOS
ARRENDATÁRIOS COM MENORES RENDIMENTOS**

Exposição de motivos

Em Portugal, há um problema sério e generalizado de falta de habitação, especialmente habitação a preços acessíveis.

Este problema existe sobretudo do lado da oferta e de esta reagir de forma insuficiente à forte procura, o que é exacerbado pelos custos de contexto.

A pressão da procura tem aumentado, devido ao incremento do turismo e dos fluxos migratórios e devido à tendência para um maior número de agregados domésticos mais pequenos.

Na última década, construíram-se apenas 110 mil edifícios, quando nas décadas anteriores produziram-se mais de 500 mil edifícios.

A baixa oferta de casas no mercado deve-se a esta quebra de construção nova, mas também a que muitos fogos não são colocados no mercado devido a várias questões, onde se identifica como principal, a enorme rigidez, lentidão e imprevisibilidade nos processos de licenciamento.

Por outro lado, as vagas sucessivas de medidas deste Governo (incluindo as muito recentes, como a limitação dos aumentos de rendas) só têm destruído a confiança no mercado causando a retração na oferta.



GRUPO PARLAMENTAR PARTIDO SOCIAL DEMOCRATA

Identificamos ainda que há uma enorme falta de atualização e flexibilidade dos instrumentos de gestão territorial, o que tem impedido ou estrangido a atualização de solo urbano ou urbanizável disponível, reduzindo a capacidade para construir novos fogos.

Este Governo do Partido Socialista falhou e continua a falhar, na incompreensão do problema e numa gritante incapacidade de execução, prometendo milhares de casas e milhares de milhões de investimento.

Falharam redondamente nos anunciados Programa de Arrendamento Acessível, Chave Na Mão e Habitação Vitalícia, no Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado, que consumiu vários milhões de euros em 7 anos e não produziu novas casas e num atraso muito preocupante do PRR, onde, atualmente, só estão executados e pagos 3% (90M€) dos 2,7 mil milhões da componente habitação.

A completa falta de rumo, inconstância e instabilidade deste Governo, que anda em navegação à vista, com medidas de curto prazo sem cuidar dos efeitos no médio e longo prazo, demonstra a incapacidade política e agrava estes problemas prejudicando fortemente a atração de investimento que, sendo de longo prazo, carece de estabilidade e confiança.

Pelo exposto, o Partido Social Democrata, preocupado com a dignidade da habitação para todas as pessoas e famílias e com a coesão social e territorial, apresenta um conjunto de medidas que têm como principais objetivos:

- i) resolver de forma estrutural a falta de oferta de habitação, quer em quantidade quer em qualidade;

- ii) remover os obstáculos ao aumento e melhoria da oferta – seja de construção e reabilitação, seja por colocação no mercado dos muitos imóveis devolutos ou subutilizados;
- iii) dirigir o parque habitacional público para as situações específicas de famílias com maiores carências habitacionais e baixos rendimentos, reforçando os mecanismos de fiscalização para não permitir injustiças
- iv) regular o mercado de forma a proporcionar às pessoas, em especial aos jovens, o acesso a habitação e a possibilidade de comprar ou arrendar sua casa;
- v) continuar a promover a vinda de estrangeiros, que tem efeitos muito positivos no emprego, rendimentos e atratividade do nosso país.

Este conjunto de medidas do PSD organizou-se em três pilares:

- A. Regime para aceleração e aumento da oferta de habitação disponível e acessível (privada e pública) - 28 medidas;
- B. Apoios Transitórios à Procura - 14 medidas;
- C. Estímulo a Soluções Inovadoras - 8 medidas.

Após a publicação destas medidas e da discussão com os mais variados agentes do setor, e aproveitando os contributos e aperfeiçoamentos, entretanto, recebidos o Grupo Parlamentar do Partido Social apresenta um conjunto de várias iniciativas legislativas e políticas na Assembleia da República que dão corpo a um “Novo Caminho para a Habitação”.

Posteriormente à apresentação pelo PSD das suas propostas, o Governo do Partido Socialista anunciou um conjunto de medidas que, contendo algumas cujo mérito se reconhece (várias seguindo propostas prévias do PSD), se caracteriza por um erro fundamental de compreensão dos problemas e soluções necessárias para o mercado de

habitação, pela insistência em fórmulas burocráticas de intervenção administrativa que a prática já mostrou não funcionarem, e pela aposta em mensagens perversas de violação da propriedade privada e da iniciativa económica privada e de repulsão do investimento nacional e estrangeiro (e.g. arrendamentos forçados, alojamento local, congelamentos de rendas).

Assim, o País dispõe hoje de dois caminhos que são alternativas claras no modo de entender e solucionar a crise de habitação que se gerou nos anos mais recentes.

Se a expansão da oferta é a resposta estrutural e decisiva para resolver o problema da habitação em Portugal, as medidas do choque de oferta e as soluções inovadoras demorarão algum tempo a produzir efeitos.

Nesse período transitório, e dada a gravidade da situação atingida, torna-se indispensável proteger a procura, sobretudo dos mais vulneráveis.

De entre essas medidas, o subsídio de renda é elemento essencial. A função de redistribuição cabe ao Estado e não aos proprietários.

Os mecanismos de limitação de preços e congelamento de rendas são contraproducentes: estudos empíricos do congelamento de rendas e de preços em São Francisco (2019) e Catalunha (2022) mostram que efeitos de curtíssimo prazo são depois superados pelo impacto global que é diminuir a oferta e aumentar rendas e preços, sobretudo para as casas de rendas e preços menos elevados.

O PSD assume que há necessidade de solidariedade e redistribuição na nossa sociedade, mas esse papel deve ser realizado pelo Estado através dos seus mecanismos (preferencialmente orçamentais e fiscais), e não ser imposto, continuamente, aos

proprietários. É iníquo e ineficiente, levando ao desinvestimento e degradação do parque habitacional com prejuízo de médio e longo prazo para os residentes e a sociedade em geral;

Recorde-se que a existência de um subsídio de arrendamento ficou consagrada na legislação de 2012 e 2015 que reformou os regimes de arrendamento urbano e reabilitação urbana, que deveria ter entrado em funcionamento com o fim do período de transição em 2017.

Infelizmente, os Governos do Partido Socialista nunca implementaram esse seguro de renda.

O contexto atual torna ainda mais indispensável a disponibilização de um subsídio de renda: surgiu, entretanto, uma grave crise na habitação, e o surto inflacionista tem vindo a deteriorar muito significativa o poder de compra das famílias portuguesas.

O PSD defende uma reforma geral dos subsídios sociais que reforce a justiça, equidade, a solidariedade e correção de desigualdades, a simplicidade e incentivo ao trabalho. Também pela perspetiva dessa reforma, este regime de subsídio deve ser transitório.

Neste contexto, torna-se prioritário atribuir um apoio às famílias, mediante a aplicação de medidas extraordinárias e de carácter urgente com vista à estabilização e recuperação dos rendimentos das pessoas mais afetadas, na forma de um subsídio para arrendamento, de acesso fácil e desburocratizado e, naturalmente, concentrado nos grupos sociais de arrendatários em situação de maior vulnerabilidade.

O desenho deste subsídio aproveita algumas experiências concretas, e em particular o Subsídio Municipal ao Arrendamento Acessível da Câmara Municipal de Lisboa.

O subsídio aqui proposta deverá ser reavaliado após quatro anos de decurso da vigência da lei, por forma a ponderar o impacto e necessidade de manutenção deste apoio na dinâmica do mercado de arrendamento, cessando a sua vigência, ou ampliando, ou restringindo o seu âmbito de aplicação, em conformidade.

Nestes termos, o Grupo Parlamentar do PSD apresenta, ao abrigo das disposições legais e regimentais aplicáveis, o presente Projeto de Lei:

Artigo 1.º

Objeto e âmbito

A presente lei estabelece um regime de subsídio de renda a atribuir aos arrendatários pertencentes a agregados familiares com menores rendimentos, com contratos de arrendamento para habitação.

Artigo 2.º

Definições

1 - Para efeitos da presente lei, considera-se:

- a) «Agregado familiar», o conjunto de pessoas constituído pelo arrendatário e pelas pessoas que, nos termos do disposto nos n.ºs 4 e 5 do artigo 13.º do Código do IRS, com as devidas adaptações, o integrem.
- b) «RAB», o rendimento anual bruto, definido nos termos do disposto no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 156/2015, de 10 de agosto;
- c) «RABC», o rendimento anual bruto corrigido, definido nos termos disposto no artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 156/2015, de 10 de agosto;
- d) «Renda», o valor mensal da retribuição devida pelo arrendatário ao senhorio pelo gozo da habitação;

e) «RMNA», a retribuição mínima nacional anual, nos termos previstos no Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual;

f) «Taxa de esforço», a percentagem do RABC destinada ao pagamento das rendas do respetivo ano.

2 - Para efeitos da alínea a) do número anterior, quando o arrendatário não resida no local, temporária ou permanentemente, por motivos de doença ou internamento em estabelecimentos de apoio social ou equiparados, considera-se agregado familiar do arrendatário o conjunto de pessoas referidas nos números anteriores que residam em permanência no local arrendado.

3 - O agregado familiar, a RMNA e os demais elementos relevantes para efeitos de determinação do RABC, são relativos ao ano civil anterior ao ato a cuja instrução a declaração de RABC se destina, sem prejuízo de, no caso de esta ser necessária para fazer prova do RABC em momento anterior, a informação se possa reportar a ano civil diferente.

Capítulo I

Subsídio de renda

Secção I

Disposições gerais

Artigo 3.º

Requisitos de acesso

1 - Têm direito à atribuição de subsídio de renda, ao abrigo da presente lei, os arrendatários com contratos de arrendamento para fins habitacionais, devidamente registados junto da Autoridade Tributária, que constituam a sua habitação permanente e que reúnam os seguintes requisitos:

- a) auferir rendimentos que impliquem que o RABC do respetivo agregado familiar seja tributado até ao sexto escalão do IRS;
- b) ter uma taxa de esforço igual ou superior a 33% do RABC;
- c) sejam cidadãos nacionais ou, no caso de cidadãos estrangeiros, sejam detentores de título de residência no território nacional válido.
- d) sejam maiores de 18 anos à data de celebração do contrato de arrendamento.

2- É ainda condição para a atribuição do subsídio que:

- a) O valor da renda encontra-se dentro dos valores máximos de renda previstos na alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, e das Portaria n.ºs 176/2019, de 22 de maio e 176/2019, de 6 de junho.
- b) a tipologia e a área do locado objeto do contrato referido no número anterior sejam adequadas face à dimensão do agregado familiar.

Artigo 4.º

Exclusões

1 - Não há lugar à atribuição de subsídio de renda quando se verifique qualquer das seguintes situações:

- a) Não seja possível, por motivo imputável ao arrendatário ou aos elementos do seu agregado familiar, o acesso à informação necessária para o cálculo do respetivo RABC, nomeadamente quando não seja concedida a autorização necessária para acesso aos respetivos dados fiscais ou relativos ao processamento de pensões;
- b) O arrendatário não tenha no locado a sua residência permanente, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 2.º;
- c) O arrendatário subarrende ou ceda o locado a qualquer título, total ou parcialmente, ainda que tenha autorização do senhorio para o efeito;
- d) O próprio arrendatário ou algum dos elementos do respetivo agregado familiar seja proprietário, usufrutuário ou arrendatário de imóvel destinado a habitação, no mesmo concelho da situação do locado ou em concelho limítrofe ou na mesma área

metropolitana do locado, desde que o imóvel seja adequado a satisfazer o fim habitacional do agregado e não constitua residência permanente de terceiros com direitos legais ou contratuais sobre o mesmo;

e) O arrendatário ou qualquer dos membros do seu agregado familiar aufera qualquer outro apoio público para fins de arrendamento habitacional, nomeadamente conferido por um Município, o qual somado totalize mais de 50% do valor mensal da renda.

2 - No caso da alínea d) do número anterior, o arrendatário deve demonstrar que o imóvel não é adequado a satisfazer o fim habitacional do agregado familiar ou não está em condições mínimas de habitabilidade, preferencialmente através de documento emitido pelos serviços públicos competentes em função do território e da matéria, nomeadamente os serviços municipais.

Artigo 5.º

Requerimento e procedimento de atribuição do subsídio

1 - O arrendatário requer, junto do Instituto da Segurança Social, I. P. (ISS, I. P.) ou do município da área do locado, nos casos previstos no n.º 7, a atribuição do subsídio de renda, devendo o requerimento ser devidamente instruído com os documentos obrigatórios e necessários à respetiva avaliação.

2 - O modelo do requerimento, a sua forma de entrega, os documentos instrutórios necessários e os procedimentos relativos à receção, análise e avaliação dos pedidos são estabelecidos por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da habitação e da segurança social, tendo em conta, nomeadamente, o disposto no artigo 28.º-A do Decreto-Lei n.º 135/99, de 22 de abril, na sua redação atual.

3 - O pedido do subsídio de renda pode ser apresentado até três meses após comunicação do contrato de arrendamento à Administração Tributária ou nos três meses que antecedem o termo do prazo do contrato ou a sua renovação.

4 - Os serviços de segurança social criam o processo correspondente a cada requerimento de atribuição do subsídio de renda e, no prazo de 15 dias a contar da data

da apresentação do mesmo ou, se não estiver devidamente instruído, da data de entrega do último dos elementos necessários à respetiva instrução, enviam ao ISS, I. P., a informação relevante para a tomada de decisão final do pedido.

5 - O ISS, I. P., decide o pedido de subsídio de renda no prazo de 15 dias a contar da data do envio do requerimento pelos serviços de segurança social.

6 - A decisão do pedido de subsídio de renda é notificada ao requerente.

7 - O ISS, I. P., pode celebrar com municípios acordos de delegação das competências previstas na presente lei, nos termos da Lei n.º 50/2018, de 16 de agosto, transferindo-lhes as respetivas verbas.

8 - Os municípios podem também decidir complementar o montante do subsídio de renda, com base nos seus recursos próprios, comunicando-o ao ISS, I.P., para o qual transferirão o montante respetivo.

Artigo 6.º

Decisão do pedido

1 - Sem prejuízo de outros factos que determinem o indeferimento nos termos legais, há lugar ao indeferimento do pedido de subsídio de renda, nas seguintes situações:

- a) Não seja comprovada alguma das condições de acesso a que se refere o artigo 5.º;
- b) Exista uma causa de exclusão nos termos do artigo 4.º.

2 - O pedido é deferido de acordo com os limites do subsídio a atribuir, definidos nos artigos 11.º.

3 - O deferimento do pedido de subsídio de renda produz efeitos desde o primeiro dia do mês subsequente ao termo do prazo para decisão do pedido de subsídio de renda, se a renda atualizada a essa data já for devida, ou no primeiro dia do mês em que o seja.

Artigo 7.º

Subsídio para arrendamento

O subsídio para arrendamento é um apoio financeiro, concedido ao arrendatário sob a forma de subvenção mensal não reembolsável, relativo ao montante da renda e destinado a apoiá-lo a manter a sua residência permanente no locado.

Artigo 8.º

Montante do subsídio para arrendamento

1 - O montante do subsídio para arrendamento corresponde a 25% do valor da renda, limitado aos valores máximos de renda, calculados nos termos do n.º 1 do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, e das Portaria n.ºs 176/2019, de 22 de maio e 176/2019, de 6 de junho.

2 – Quando o arrendatário tiver idade inferior a 35 anos, o subsídio de renda é majorado em 8,34 pontos percentuais em percentagem do valor da renda, enquanto o arrendatário não ultrapassar aquele limite de idade.

Artigo 9.º

Duração do subsídio para arrendamento

1 - O subsídio para arrendamento é atribuído por um período de até 24 meses, renovável por iguais e sucessivos períodos.

2 - A renovação prevista no número anterior é requerida pelo arrendatário e depende apenas da manutenção dos pressupostos da atribuição do subsídio e da não ocorrência de qualquer causa determinante da sua extinção.

3 - A primeira prestação do subsídio para arrendamento é devida a partir da data em que a decisão do pedido produz efeitos, nos termos dos n.ºs 3 e 4 do artigo 6.º ou, em caso de renovação, a partir do primeiro dia do mês subsequente ao termo do período anterior.

Artigo 10.º

Manutenção do direito ao subsídio para arrendamento em vigor

1 - A morte do arrendatário ao qual foi atribuído o subsídio para arrendamento em vigor não prejudica a manutenção do direito a esse subsídio por parte da pessoa a quem o arrendamento se transmita nos termos dos artigos 57.º e 58.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, alterada pelas Leis n.os 31/2012, de 14 de agosto, e 79/2014, de 19 de dezembro, desde que o transmissário reúna os pressupostos para a manutenção do subsídio.

2 - Para efeitos do disposto no número anterior, o transmissário deve comunicar a ocorrência e requerer a manutenção do subsídio de renda aos serviços de segurança social da área da habitação arrendada, no prazo máximo de 60 dias a contar da data do óbito do arrendatário, sob pena de caducidade do direito ao subsídio.

3 - A decisão sobre o pedido de manutenção do subsídio produz efeitos a partir do mês seguinte ao da data do óbito do arrendatário.

Artigo 11.º

Cessação do subsídio para arrendamento

O subsídio para arrendamento cessa antes do termo de qualquer dos períodos de duração indicados no artigo 9.º sempre que:

- a) O contrato de arrendamento cuja renda é objeto de subsídio se extinga;
- b) Se verifique a caducidade do direito ao subsídio por morte do arrendatário sem que lhe suceda pessoa com direito à manutenção do subsídio, nos termos do artigo anterior, ou o decurso dos prazos estabelecidos na presente lei para a realização de comunicações obrigatórias;
- c) Os requisitos da atribuição do subsídio previstos no artigo 3.º deixem de se verificar.



GRUPO PARLAMENTAR PARTIDO SOCIAL DEMOCRATA

Secção II

Incumprimento e fiscalização

Artigo 12.º

Incumprimento

O incumprimento, por parte do beneficiário do subsídio de renda, de quaisquer obrigações relativas ao acesso e manutenção do subsídio, nomeadamente a não entrega de elementos probatórios legalmente exigíveis, solicitados pelo ISS, I. P., no prazo que lhe for fixado para o efeito, ou o incumprimento do contrato subjacente à concessão do subsídio, determina a revogação ou a anulação da decisão de atribuição do subsídio, com as devidas consequências legais.

Artigo 13.º

Falsas declarações

A prestação de falsas declarações no âmbito do procedimento administrativo respeitante à atribuição do subsídio é punível, nos termos gerais da lei penal.

Artigo 14.º

Fiscalização

Compete ao ISS, I. P., a fiscalização do cumprimento do disposto na presente lei pelos beneficiários do subsídio.

Artigo 15.º

Gestão e cooperação entre entidades públicas

1 - Compete ao ISS, I. P., a gestão da atribuição dos subsídios de renda, incluindo a análise e decisão sobre os pedidos de atribuição e renovação do subsídio ou de alteração da respetiva modalidade, sendo as comunicações com os outros serviços públicos nesse âmbito efetuadas preferencialmente através de comunicação eletrónica.

2 - No âmbito e para efeito do disposto no número anterior, o ISS, I. P., promove a articulação com as entidades e serviços públicos competentes para comprovar as condições de que depende a atribuição, a manutenção ou a alteração do subsídio de renda, podendo aceder à informação da administração fiscal e das entidades processadoras de pensões relevante para o efeito, designadamente para verificar se o RABC do agregado familiar do arrendatário é superior ao sexto escalão do IRS.

3 - O acesso e a troca de informações, nomeadamente a confirmação e a informação sobre os dados referidos no número anterior, são efetuados através do recurso aos meios informáticos, assegurando-se sempre a proteção dos dados em causa.

Capítulo II

Disposições finais e transitórias

Artigo 16.º

Encargos

1 - Cabe ao Estado, através do ISS, I. P., assegurar a gestão e a concessão dos subsídios previstos na presente lei, mediante dotação orçamental a inscrever anualmente no respetivo orçamento

2 - As verbas necessárias ao pagamento mensal dos apoios financeiros previstos na presente lei são transferidas mensalmente pela Direção-Geral do Tesouro e Finanças para a conta a indicar pelo ISS, I. P., mediante previsão desta entidade, que efetua as transferências das verbas correspondentes ao referido apoio financeiro para a conta bancária identificada pelos beneficiários, até ao dia 8 do mês a que respeita.

Artigo 17.º

Acesso aos dados

A atribuição, a renovação e a manutenção do subsídio de renda depende da autorização do requerente e dos membros do agregado familiar, para o acesso por parte do ISS, I.

P., à informação da administração fiscal e das entidades processadoras de pensões que seja relevante para efeitos de atribuição do subsídio.

Artigo 18.º

Vigência do subsídio e Avaliação de resultados

1. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, o subsídio de renda pode ser solicitado até ao final do ano de 2026.
2. Decorridos quatro anos da entrada em vigor da presente lei, deverão ser avaliadas as condições do mercado de arrendamento para fins habitacionais e o impacto do presente regime no mesmo, por forma a reavaliar a sua necessidade e respetivo âmbito de aplicação.

Artigo 19.º

Substituição do Programa Porta 65

1. O início de funcionamento do subsídio de renda previsto no presente diploma substitui o Programa Porta 65 regulado pelo Decreto-Lei n.º 308/2007 de 3 de setembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 61-A/2008, de 28 de março, pelo Decreto-Lei n.º 43/2010, de 30 de abril, pela Lei n.º 87/2017, de 18 de agosto, pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro e pelo Decreto-Lei n.º 90-C/2022, de 30 de dezembro.
2. Os apoios concedidos ao abrigo do Porta 65 convertem-se, em 1 de janeiro de 2024, no subsídio de renda previsto no presente diploma, mantendo os beneficiários os apoios nos termos e condições preexistentes.

Artigo 20.º

Entrada em vigor

- 1 - A presente lei entra em vigor no primeiro dia do mês seguinte à presente lei.
- 2 – O subsídio de renda pode ser requerido e atribuído a partir da data de entrada em vigor da Lei do Orçamento do Estado para 2024.



GRUPO PARLAMENTAR PARTIDO SOCIAL DEMOCRATA

Palácio de São Bento, 6 de março de 2023

O(s) Deputado(s) do Grupo Parlamentar do PSD

Joaquim Miranda Sarmiento

PROJETO DE LEI ... / XV / 1ª

**HABITAÇÃO PARA JOVENS - ALOJAMENTO ESTUDANTIL, ARRENDAMENTO
PARA JOVENS E AQUISIÇÃO DA PRIMEIRA HABITAÇÃO PRÓPRIA E
PERMANENTE**

Exposição de Motivos

A emancipação dos jovens portugueses – desde a entrada e frequência do Ensino Superior até à saída da casa dos pais – encontra-se comprometida e ameaçada pelas políticas que têm sido seguidas nos últimos anos pelo Governo socialista. Este período-chave da vida de qualquer jovem é caracterizado por uma grande incerteza, atualmente exponenciada pela falta de respostas eficazes que resolvam os problemas das novas gerações.

A crise começa na entrada e frequência do Ensino Superior, quando os estudantes encontram enormes dificuldades no acesso ao alojamento. Depois de ignorar o problema durante 3 anos, o Governo socialista lançou em 2018 o Plano Nacional de Alojamento para o Ensino Superior (PNAES), com o objetivo de duplicar a oferta de camas em residências públicas face às 15 mil existentes em 2018. Passados quase 5 anos, o mesmo Governo que tem como objetivo chegar a 2026 com 30 mil camas na rede pública de residências, ainda não conseguiu aumentar a oferta, continuando o país com a mesma oferta de 15 mil camas públicas que tinha em 2018.

Agravada pelo aumento dos preços de alojamento no mercado privado, esta situação tem obrigado milhares de estudantes a viverem em situações altamente precárias e tem excluído tantos outros da entrada e frequência no Ensino Superior, impedindo-os de aceder ao primeiro degrau da emancipação jovem.

A incerteza marca também a transição entre a vida académica e a vida profissional, sobretudo num país em que 1 em cada 5 jovens está desempregado; dos que trabalham, quase 74% dos jovens tem contrato a termo, 1 em cada 3 recebe o salário mínimo e 3 em cada 4 recebe menos de 950€ por mês.

Estes valores auferidos pelos jovens são manifestamente insuficientes para fazer face aos aumentos sucessivos dos custos da habitação. Entre 2019 e 2022, o preço das casas subiu 4 vezes mais que os rendimentos médios; só em 2022 os preços da habitação subiram 19%, o maior aumento anual em 30 anos.

Esta situação, aliada ao aumento das taxas de juro, tem também agravado o acesso ao crédito à habitação por parte dos jovens, sendo que em 2022 apenas 19% do novo crédito à habitação foi concedido a jovens até aos 30 anos. Desde 2018 que os bancos apenas emprestam até 90% (para habitação própria e permanente) ou até 80% (para outros casos) do custo do imóvel. Isto significa que os jovens têm que ter disponível vários milhares de euros para a entrada da sua primeira habitação, ao qual acresce os valores de IMT e Imposto de Selo.

Paralelamente, outros tantos obstáculos se têm colocado ao arrendamento, como o valor das rendas médias, que tem aumentado exponencialmente nos últimos anos.

Esta desproporção entre os custos da habitação e o rendimento dos jovens portugueses, aliado à inação do Governo nos últimos anos, tem agudizado a crise habitacional entre os jovens, obrigando-os a adiar os seus projetos de vida.

Após 7 anos de governação socialista e com mais de 20 programas e iniciativas na área, o problema da habitação não só não foi resolvido, como ainda se agravou. No que toca aos programas habitacionais de apoio aos jovens, os resultados ficaram aquém das necessidades e expectativas das novas gerações: no Porta 65, mais de 40% das candidaturas são rejeitadas; o Programa de Arrendamento Acessível, renomeado recentemente Programa de Apoio ao Arrendamento, nos primeiros 3 anos não chegou a 1.000 contratos de arrendamento assinados, contrastando com os 9.000 prometidos pelo Governo.

Os resultados estão à vista. Os jovens portugueses são os que mais tarde saem da casa dos pais – 33,6 anos (face a 26,5 anos na UE). Em 7 anos de governação socialista, a idade média de saída da casa dos pais agravou-se em 4,7 anos (era de 28,9 anos em 2015).

Face a esta situação, a Juventude Social Democrata (JSD), em articulação com o Grupo Parlamentar do PSD e no contexto da apresentação do programa do PSD para a área da Habitação, apresenta este Projeto de Lei no qual procura dar resposta aos problemas

habitacionais que os jovens enfrentam nos 3 momentos-chave da sua emancipação: a fase de entrada e frequência do Ensino Superior, através de um projeto para o alojamento estudantil; a fase de entrada no mercado de trabalho, através de um projeto de apoio ao arrendamento; e, por fim, a fase de consolidação da emancipação, através de um projeto de apoio à compra da primeira casa. Só uma abordagem sistémica e global, sem dogmas ideológicos e procurando mobilizar todos os meios e incentivos certos pode trazer mudanças que facilitem o acesso à habitação por parte dos jovens portugueses.

No que concerne ao **alojamento estudantil**, o Projeto de Lei do PSD divide-se nos seguintes eixos: **a)** contratação permanente de alojamento estudantil, através da celebração de protocolos de alojamento estudantil entre o Estado e unidades privadas de alojamento, setor social, autarquias e Movijovem (gestora das Pousadas de Juventude), de modo a garantir a disponibilização de camas a preços acessíveis para os estudantes deslocados do Ensino Superior, constituindo estas camas parte integrante da oferta de acesso público para os estudantes deslocados do Ensino Superior; **b)** promoção da construção de residências em parceria público-privada, com possibilidade de regime dual, permitindo a conversão em unidades de turismo no período de férias, que permitem gerar rendimentos adicionais, incentivar o investimento e baixar os custos finais para os estudantes. Estes dois eixos visam reforçar a capacidade instalada de alojamento estudantil, retirar pressão do mercado de arrendamento, particularmente nos centros urbanos, e facultar mais opções acessíveis aos estudantes deslocados.

No que diz respeito ao **arrendamento jovem**, o Projeto de Lei do PSD cria um subsídio de renda para arrendatários com menos de 35 anos. Este apoio financeiro à manutenção da residência permanente toma a forma de uma subvenção mensal não reembolsável, correspondente a um terço do valor da renda. Adicionalmente, os contratos de arrendamento jovem passam a ficar isentos do pagamento de Imposto do Selo.

Em termos de **aquisição de primeira habitação própria e permanente** por parte de jovens até aos 35 anos, o Projeto de Lei do PSD divide-se nos seguintes eixos: **a)** Instrumento de garantia pública na contratação de mútuo hipotecário para financiamento para aquisição da primeira habitação própria e permanente, e possibilitando a eliminação dos capitais próprios

atualmente exigidos (entrada) no crédito à habitação, mediante um instrumento de garantia pública até um valor de 10%; **b)** isenção de IMT e Imposto de Selo na aquisição da primeira habitação própria e permanente. Em ambas as situações, quer a garantia pública quer a isenção fiscal, são possíveis na aquisição de imóveis até um valor máximo de 250,000.00€.

O país precisa de transmitir sinais claros e inequívocos, incentivos e oportunidades efetivas aos jovens portugueses para que estes continuem a fazer o seu projeto de vida em Portugal. À semelhança da ambiciosa medida de redução do IRS para jovens até 35 anos para uma taxa máxima de 15% apresentada em 2022, a JSD e o PSD entendem ser necessário criar um forte apoio ao acesso dos jovens à habitação nas diferentes fases de emancipação: estudantil, arrendamento e de aquisição da primeira casa.

Face ao exposto, e ao abrigo das disposições constitucionais e regimentais aplicáveis, os(as) Deputados(as) do Grupo Parlamentar do PSD, abaixo-assinados, apresentam o seguinte Projeto de Lei:

Artigo 1.º

Objeto

A presente lei estabelece medidas para a promoção do alojamento estudantil no Ensino Superior, um subsídio de renda para arrendatários com menos de 35 anos e um sistema de apoio à compra da primeira habitação para jovens.

Capítulo I

Medidas para a promoção do alojamento estudantil

Subcapítulo I

Contratação permanente de unidades de alojamento estudantil

Artigo 2.º

Protocolos de alojamento

1 – O Estado, através da Direção-Geral do Ensino Superior, estabelece com unidades privadas de alojamento, instituições do setor social e autarquias, protocolos para a disponibilização de unidades de alojamento a preços acessíveis para os estudantes deslocados do ensino superior.

2 - As unidades de alojamento contratadas ao abrigo do número anterior constituem parte integrante da oferta de acesso público para os estudantes deslocados do ensino superior.

Artigo 3.º

Preço do alojamento para os estudantes

Os preços das unidades de alojamento contratadas ao abrigo do artigo anterior seguem as tabelas de preços do alojamento para estudantes do ensino superior nas residências da rede pública.

Artigo 4.º

Movijovem

1 – A Movijovem – Mobilidade Juvenil, Cooperativa de Interesse Público de Responsabilidade Limitada, celebra protocolos, nos termos do disposto no artigo 2.º, através dos quais são disponibilizados alojamentos da rede de Pousadas de Juventude.

2 – A aferição do número de alojamentos a disponibilizar nos termos do número anterior é realizada com base nas necessidades de alojamento para os estudantes deslocados de cada instituição de ensino superior e as Pousadas de Juventude próximas das instalações de tais instituições.

Artigo 5.º

Duração dos protocolos de alojamento

Os protocolos estabelecidos ao abrigo do disposto no artigo 2.º têm uma vigência mínima de 3 anos, podendo ser renovados após esse primeiro período de vigência.

Subcapítulo II

Residências em regime de parceria público-privada

Artigo 6.º

Residências em regime de parceria público-privada

1 - O Ministério da Ciência, Tecnologia e Ensino Superior promove através das instituições de ensino superior, a celebração de contratos de parceria público-privada para a construção de novas residências com promotores e entidades privadas, com o objetivo de colocação de disponibilização de alojamento a preços acessíveis para os estudantes do ensino superior.

2 - As unidades de alojamento estudantil em residências com parceria público-privada constituem parte integrante da oferta de acesso público para os estudantes deslocados do ensino superior.

3 - As residências para alojamento estudantil celebradas nos termos do presente artigo podem funcionar em regime de polivalência e dual, permitindo a sua utilização como unidades de alojamento turístico no período fora do calendário do ano letivo.

4 - As contrapartida financeira pagas pelas entidades públicas relativamente às residências em regime de parceria público-privada previstas no presente artigo devem ser calculadas descontando as receitas potenciais estimadas provenientes da utilização dual referida no número anterior.

Artigo 7.º

Preço do alojamento nas residências em regime de parceria público-privada

Os preços do alojamento estudantil em residências com parceria público-privada a que se refere o artigo anterior seguem as tabelas de preços do alojamento para estudantes do ensino superior nas residências da rede pública.

Artigo 8.º

Monitorização da oferta e procura de alojamento

- 1 - Cabe à Direção-Geral do Ensino Superior a monitorização permanente da oferta e procura de alojamento estudantil nas residências com parceria público-privada.
- 2 - A informação relativa à monitorização referida no número anterior é disponibilizada ao público através do sítio na internet da Direção-Geral do Ensino Superior.

Capítulo II

Medidas para a promoção do arrendamento jovem

Subcapítulo I

Subsídio de renda para arrendatários com idade inferior a 35 anos

Artigo 9.º

Subsídio de renda

- 1 - Para efeitos do regime jurídico relativo ao subsídio de renda, este, quando requerido e devido a arrendatário com idade inferior a 35 anos, é majorado em 8,34 pontos percentuais em percentagem do valor da renda, enquanto o arrendatário não ultrapassar aquele limite de idade.
- 2 - O disposto no número anterior não prejudica a necessidade de verificação dos demais requisitos para a atribuição do subsídio, nos termos do regime jurídico relativo ao subsídio de renda.

Subcapítulo II

Isenção fiscal no arrendamento jovem

Artigo 10.º

Alteração ao Código do Imposto do Selo

O artigo 7.º do Código do Imposto do Selo, aprovado em anexo à Lei n.º 150/99, de 11 de setembro, na sua redação atual, passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 7.º

[...]

1 - [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) [...];

e) [...];

f) [...];

g) [...];

h) [...];

i) [...];

j) [...];

l) [...];

m) [...];

n) [...];

o) [...];

p) [...];

q) [...];

r) [...];

s) [...];

t) [...];

u) [...];

v) [...];

w) [...];

x) [...]

y) Os contratos de arrendamento habitacional quando o inquilino, ou os inquilinos, tenham idade inferior a 35 anos na data de celebração do contrato;

2 - [...];

- 3 - [...];
- 4 - [...];
- 5 - [...];
- 6 - [...];
- 7 - [...];
- 8 - [...].»

Capítulo III

Aquisição da primeira habitação própria e permanente

Subcapítulo I

Instrumento de garantia pública no financiamento bancário para aquisição da primeira habitação própria e permanente

Artigo 11.º

Programa de apoio à aquisição da primeira habitação própria e permanente

É criado o programa de apoio à aquisição de primeira habitação própria e permanente a jovens com idade até aos 35 anos, através de um instrumento de garantia pública (Programa).

Artigo 12.º

Âmbito

- 1- O Programa estabelece um apoio à aquisição de primeira habitação própria e permanente de jovens com idade até aos 35 anos, através da concessão de uma garantia pública sobre empréstimos bancários para crédito à habitação.
- 2- A garantia pública referida no número anterior tem um valor máximo igual ou inferior a 10% do valor total do financiamento bancário, substituindo-se aos capitais próprios nesse montante.
- 3 – A garantia pública extingue-se quando se encontrarem pagos os primeiros 10% do capital inicialmente mutuado.

Artigo 13.º

Condições de acesso

1- Têm direito ao apoio de garantia pública para aquisição de imóvel os jovens que invoquem e comprovem, cumulativamente, as seguintes condições:

- a) idade inferior a 35 anos à data de celebração do contrato de compra e venda do imóvel;
- b) celebração de contrato destinado à primeira habitação própria e permanente do comprador;
- c) valor de aquisição do imóvel até 250.000,00 Euros;
- d) *debt service-to-income ratio*, na sigla inglesa DSTI, do/os comprador/es calculado pela instituição bancária financiadora ser igual ou inferior a 50%, considerando um financiamento de 100% do valor de aquisição do imóvel.

2 - No caso de compra de habitação em compropriedade, os requisitos previstos no número anterior são aplicáveis a todos os proprietários.

Artigo 14.º

Acesso ao sistema de apoio

1 - O acesso ao Programa é requerido junto das instituições bancárias e financeiras, que verificam o cumprimento das condições de acesso, nos termos do número anterior.

2 - Da recusa indevida ao acesso ao Programa cabe queixa a apresentar junto do Banco de Portugal, sem prejuízo dos demais meios de garantia administrativa e jurisdicional dos direitos dos requerentes.

Artigo 15.º

Reporte de informação e monitorização

1 - O Governo, através do membro do governo responsável pela área das finanças, elabora um relatório anual, que contém, pelo menos, a seguinte informação:

- a) número de créditos à habitação contratados;
- b) montantes contratados;
- c) responsabilidades contingentes do Estado através das garantias públicas;
- d) demais elementos que entenda relevantes para monitorizar o Programa.

2 - No relatório anual referido no número anterior, é também disponibilizada uma análise de cenários alternativos ao modelo definido na presente lei.

Subcapítulo II

Isenção fiscal na aquisição da primeira habitação própria e permanente

Artigo 16.º

Alteração ao Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

O artigo 9.º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua redação atual, passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 9.º

[...]

1 - [Anterior corpo do artigo].

2 - São ainda isentas as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente cujo valor que serviria de base à liquidação não exceda os 250.000,00 Euros quando o adquirente, ou adquirentes, no momento da aquisição, tenham idade igual ou inferior a 35 anos e se trate da primeira aquisição de habitação própria e permanente do/s adquirente/s.

[...]»

Artigo 17.º

Alteração ao Código do Imposto do Selo

O artigo 7.º do Código do Imposto do Selo, aprovado em anexo à Lei n.º 150/99, de 11 de setembro, na sua redação atual, passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 7.º

[...]

1 - [...];

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) [...];

e) [...];

f) [...];

g) [...];

h) [...];

i) [...];

j) Os mútuos constituídos no âmbito do regime legal do crédito à habitação até ao montante do capital em dívida, quando:

i. Se trate de primeira aquisição de habitação própria e permanente da pessoa, ou das pessoas, que devem suportar o encargo do imposto nos termos do artigo 3.º; ou

ii. Deles resulte mudança da instituição de crédito ou sub-rogação nos direitos e garantias do credor hipotecário, nos termos do artigo 591.º do Código Civil;

l) [...];

m) [...];

n) [...];

o) [...];

p) [...];

q) [...];

r) [...];

s) [...];

t) [...];

u) [...];

v) [...];

w) [...];

x) [...];

y) Os contratos de arrendamento habitacional quando o inquilino, ou os inquilinos, tenham idade igual ou inferior a 35 anos;

z) As aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente cujo valor que serviria de base à liquidação não exceda os 250.000,00 Euros quando o adquirente, ou adquirentes, no momento da aquisição, tenham idade igual ou inferior a 35 anos e se trate da primeira aquisição de habitação própria e permanente do/s adquirente/s.

2 - [...];

3 - [...];

4 - [...];

5 - [...];

6 - [...];

7 - [...];

8 - [...].»

Artigo 18.º

Entrada em vigor

1. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, a presente lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.
2. Produzem efeitos a partir de 1 de janeiro de 2024, na redação introduzida pela presente lei, os artigos 9.º, 10.º, 16.º e 17.º da presente lei.

Assembleia da República, 6 de março de 2023

Pelo Grupo Parlamentar do PSD,

Alexandre Poço

Joaquim Miranda Sarmiento



PROJETO DE LEI N.º. /XV/1.ª

APROVA MEDIDAS DESTINADAS A MITIGAR O IMPACTO DO AGRAVAMENTO DOS JUROS DO CRÉDITO À HABITAÇÃO

Em Portugal, há um problema sério e generalizado de falta de habitação, especialmente habitação a preços acessíveis.

Este problema existe sobretudo do lado da oferta e de esta reagir de forma insuficiente à forte procura, o que é exacerbado pelos custos de contexto.

A pressão da procura tem aumentado, devido ao incremento do turismo e dos fluxos migratórios e devido à tendência para um maior número de agregados domésticos mais pequenos.

Na última década, construíram-se apenas 110 mil edifícios, quando nas décadas anteriores produziram-se mais de 500 mil edifícios.

A baixa oferta de casas no mercado deve-se a esta quebra de construção nova, mas também a que muitos fogos não são colocados no mercado devido a várias questões, onde se identifica como principal, a enorme rigidez, lentidão e imprevisibilidade nos processos de licenciamento.

Por outro lado, as vagas sucessivas de medidas deste Governo (incluindo as muito recentes, como a limitação dos aumentos de rendas) só têm destruído a confiança no mercado causando a retração na oferta.

Identificamos ainda que há uma enorme falta de atualização e flexibilidade dos instrumentos de gestão territorial, o que tem impedido ou estrangulado a atualização de solo urbano ou urbanizável disponível, reduzindo a capacidade para construir novos fogos.

Este Governo do Partido Socialista falhou e continua a falhar, na incompreensão do problema e numa gritante incapacidade de execução, prometendo milhares de casas e milhares de milhões de investimento.

Falharam redondamente nos anunciados Programa de Arrendamento Acessível, Chave Na Mão e Habitação Vitalícia, no Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado, que consumiu vários milhões de euros em 7 anos e não produziu novas casas e num atraso muito preocupante do PRR, onde, atualmente, só estão executados e pagos 3% (90M€) dos 2,7 mil milhões da componente habitação.

A completa falta de rumo, inconstância e instabilidade deste Governo, que anda em navegação à vista, com medidas de curto prazo sem cuidar dos efeitos no médio e longo prazo, demonstra a incapacidade política e agrava estes problemas prejudicando fortemente a atração de investimento que, sendo de longo prazo, carece de estabilidade e confiança.

Pelo exposto, o Partido Social Democrata, preocupado com a dignidade da habitação para todas as pessoas e famílias e com a coesão social e territorial, apresenta um conjunto de medidas que têm como principais objetivos:

- a) resolver de forma estrutural a falta de oferta de habitação, quer em quantidade quer em qualidade;

- b) remover os obstáculos ao aumento e melhoria da oferta – seja de construção e reabilitação, seja por colocação no mercado dos muitos imóveis devolutos ou subutilizados;
- c) dirigir o parque habitacional público para as situações específicas de famílias com maiores carências habitacionais e baixos rendimentos, reforçando os mecanismos de fiscalização para não permitir injustiças
- d) regular o mercado de forma a proporcionar às pessoas, em especial aos jovens, o acesso a habitação e a possibilidade de comprar ou arrendar sua casa;
- e) continuar a promover a vinda de estrangeiros, que tem efeitos muito positivos no emprego, rendimentos e atratividade do nosso país.

Este conjunto de medidas do PSD organizou-se em três pilares:

- A. Regime para aceleração e aumento da oferta de habitação disponível e acessível (privada e pública) - 28 medidas;
- B. Apoios Transitórios à Procura - 14 medidas;
- C. Estímulo a Soluções Inovadoras - 8 medidas.

Após a publicação destas medidas e da discussão com os mais variados agentes do setor, e aproveitando os contributos e aperfeiçoamentos recebidos, entretanto, o Grupo Parlamentar do Partido Social apresenta um conjunto de várias iniciativas legislativas e políticas na Assembleia da República que dão corpo a um “Novo Caminho para a Habitação”.

Posteriormente à apresentação pelo PSD das suas propostas, o Governo do Partido Socialista anunciou um conjunto de medidas que, contendo algumas cujo mérito se reconhece (várias seguindo propostas prévias do PSD), se caracteriza por um erro fundamental de compreensão dos problemas e soluções necessárias para o mercado de habitação, pela insistência em fórmulas burocráticas de intervenção administrativa que

a prática já mostrou não funcionarem, e pela aposta em mensagens perversas de violação da propriedade privada e da iniciativa económica privada e de repulsão do investimento nacional e estrangeiro (e.g. arrendamentos forçados, alojamento local, congelamentos de rendas).

Assim, o País dispõe hoje de dois caminhos que são alternativas claras no modo de entender e solucionar a crise de habitação que se gerou nos anos mais recentes.

A espiral inflacionista e o aumento dos juros do crédito à habitação têm provocado enormes restrições de rendimento disponível e obrigado as famílias portuguesas a sérios sacrifícios financeiros.

De modo a reduzir o impacto daquele que é o maior e mais rápido ciclo de agravamento de taxas de juro em décadas, importa, quanto antes, estabelecer condições legais para que os consumidores possam, com segurança jurídica, proceder ao reescalonamento dos créditos à habitação existentes.

Com efeito, têm sido divulgadas dificuldades na contratação de empréstimos à habitação com taxa de juro fixa – com os bancos alegadamente a desincentivar o recurso a esta taxa – suscitando-se junto dos consumidores o receio de marcação, no caso de solicitarem a renegociação das condições dos seus empréstimos ao abrigo do Decreto-Lei n.º 80-A/2022, de 25 de novembro, em violação das regras legais aplicáveis.

Para o efeito, deve ser simplificado o modelo de alteração das condições dos créditos à habitação, sem registo ou marcação bancária externa junto do Banco de Portugal nem interna dentro dos bancos, que permita a conceção de operações que diluam o impacto do agravamento pela vida do contrato, transferindo-o para períodos em que o mutuário obtenha maior rendimento.

Ainda em 5 de março de 2023 a Presidente do Banco Central Europeu afirmou “estar segura que muitos bancos estão preparados para reconsiderar as condições de financiamento [dos créditos à habitação com taxas variáveis] e preparados para estender os pagamentos no tempo... e não por caridade”. A Presidente do BCE apelou assim aos bancos para reescalonar os pagamentos de dívida das famílias que têm que lidar com o aumento significativo dos custos com os créditos habitação hipotecários com taxas variáveis” (citada por Financial Times).

Por outro lado, deve contemplar-se a possibilidade de soluções com prestação fixa para a dívida de juros e eventual moratória no final do prazo, de modo a permitir o prolongamento do crédito nessa maturidade definida, prevendo-se igualmente a concessão de garantia pública. Neste sentido, a garantia pública deve abranger um montante que não deve ser superior a uma parte do diferencial de juros pagos num período não superior a três anos.

Finalmente, a importância de oferecer aos clientes de crédito à habitação uma alternativa de taxa fixa, em condições concorrenciais, aumentando concomitantemente a proporção de contratos de crédito à habitação a taxa fixa face a contratos a taxa variável, assim colocando o mercado de crédito hipotecário português em linha com os mercados dos restantes países da União Europeia.

Assim, nos termos constitucionais e regimentais aplicáveis, os Deputados do PSD, abaixo-assinados, apresentam o seguinte projeto de lei:

Capítulo I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objeto



GRUPO PARLAMENTAR PARTIDO SOCIAL DEMOCRATA

A presente lei aprova medidas excecionais de mitigação do impacto do agravamento dos juros do crédito à habitação, simplificando o reescalonamento da dívida, bem como a mudança dos regimes de taxa variável e fixa dos contratos de crédito.

Artigo 2.º

Âmbito de aplicação

A presente lei aplica-se aos contratos de crédito para aquisição ou construção de habitação própria permanente, abrangidos pelo Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, com taxa de juro variável, celebrados com instituições de crédito, sociedades financeiras e sucursais de instituições de crédito e de instituições financeiras a operar em Portugal.

Artigo 3.º

Encargos e emolumentos

Os atos decorrentes da aplicação do presente diploma estão isentos do pagamento de taxas e emolumentos, nomeadamente em matéria de registo predial.

Artigo 4.º

Dever de informação

As entidades referidas no artigo 2.º publicitam nos seus sítios na Internet, em lugar de destaque, e nos extratos bancários a possibilidade de os clientes requererem unilateralmente o reescalonamento da dívida, por força da subida das taxas de juro, ao abrigo da presente lei.

Capítulo II

Reescalonamento da dívida

Artigo 5.º

Condições de reescalonamento da dívida

1 – Os mutuários com contrato de crédito abrangidos pela presente lei podem solicitar o reescalonamento da dívida, na parte relativa aos aumentos das prestações, durante o período que vigorar a presente medida, que decorram da variação positiva da taxa de juro de referência subjacente ao contrato.

2 – Para efeitos do número anterior, as operações de reescalonamento devem permitir redistribuir o valor correspondente ao aumento das prestações de juros, postergando-se o respetivo pagamento para o momento em que se verificar a redução da taxa de esforço ou das prestações principais, assegurando ao mutuário uma prestação mensal fixa durante o período de aplicação da medida.

3 – Em qualquer caso, designadamente de não se verificar a redução das taxas de esforço ou das prestações principais, os valores em dívida devem ser pagos nos últimos 5 anos do prazo de reembolso do empréstimo principal, sem prejuízo de, a pedido do mutuário, o valor remanescente poder ser pago, no termo deste prazo, numa prestação adicional final.

4 – Os valores da dívida objeto de reescalonamento só podem ser capitalizados, com referência ao momento em que são devidos, à taxa Euribor aplicável ao contrato principal ou, caso se aplique a garantia pública prevista no artigo seguinte, à taxa de juro implícita na dívida pública da República divulgada pela Agência de Gestão da Tesouraria e da Dívida Pública - IGCP, E.P.E..

5 – O reescalonamento da dívida nos termos do presente artigo não dá origem a qualquer:

- a) Incumprimento contratual;
- b) Ativação de cláusulas de vencimento antecipado;
- d) Ineficácia ou cessação das garantias, designadamente a eficácia e vigência dos seguros, das fianças ou avals;
- e) Agravamento do *spread* contratualizado.

6 – Para além do disposto no número anterior, do reescalonamento da dívida não pode resultar qualquer registo ou marcação específica de clientes como reestruturados ou

clientes de risco por força dessa alteração, na Central de Responsabilidades de Crédito do Banco de Portugal ou através de mecanismos de controlo interno similar utilizados pelas instituições entidades referidas no artigo 2.º.

Artigo 6.º

Garantia pública

1 – Os valores da dívida objeto de reescalonamento podem beneficiar de garantias pessoais prestadas pelo Estado e por outras pessoas coletivas de direito público, dentro dos limites máximos para a concessão de garantias pessoais previstos na Lei do Orçamento do Estado.

2 – São suscetíveis de beneficiar da garantia pública as dívidas cujo pagamento se efetue através da prestação adicional a que se refere o n.º 3 do artigo anterior, podendo a garantia abranger parte ou a totalidade desse valor, consoante, designadamente, o período e o montante da dívida objeto de reescalonamento.

3 – O Governo define por resolução do Conselho de Ministros, as regras e condições gerais da concessão das garantias previstas no presente artigo.

4 - A disponibilidade de garantias públicas subsiste até 31 de Dezembro de 2024, sendo sujeita a avaliação e eventual prorrogação no trimestre anterior.

Capítulo III

Mudança dos regime de taxas variável e fixa

Artigo 7.º

Mudança dos regimes de taxas variável e fixa dos contratos de crédito para habitação própria permanente

1 – As entidades referidas no artigo 2.º ficam obrigadas a propor aos seus clientes uma alternativa de crédito à habitação na modalidade de taxa ou prestação fixa, quer nos novos contratos, quer nos contratos em vigor mediante uma alteração contratual não

sujeita ao pagamento de quaisquer comissões, penalizações, impostos, taxas ou outras formas de tributo, nem a qualquer forma de marcação interna ou externa do mutuário.

2 - Até ao final de 2024 as entidades referidas número anterior reportam trimestralmente ao Banco de Portugal e à Autoridade da Concorrência informação relativa a:

- a) Ao número e valor de propostas alternativas que apresentou e as que foram aceites pelos mutuários ao abrigo do número anterior;
- b) O diferencial médio para aquele stock entre a taxa ou prestação variável aplicável e a taxa ou prestação fixa proposta ao cliente;
- c) A fundamentação para o diferencial apurado, especificando a parte que resulta dos custos de contratação de instrumentos de cobertura do risco de variação dos respetivos custos com os créditos em causa.

3- No prazo de 30 dias da entrada em vigor da presente lei o Banco de Portugal aprova o modelo dos formulários de reporte previstos no número anterior.

4 - Sem prejuízo da preservação do sigilo bancário e comercial e das suas demais competências regulatórias, de supervisão prudencial e comportamental e de controlo da concorrência, o Banco de Portugal e a Autoridade da Concorrência publicam semestralmente as suas avaliações autónomas à evolução e fundamentação das práticas bancárias relativamente à evolução do recurso a taxas de juros fixas e variáveis em Portugal.

Capítulo IV Disposições finais

Artigo 8.º Fiscalização

O Banco de Portugal fiscaliza o cumprimento do disposto na presente lei, bem como a aplicação, se for caso disso, das respetivas coimas e sanções acessórias.



GRUPO PARLAMENTAR PARTIDO SOCIAL DEMOCRATA

Artigo 9.º

Regime sancionatório

1 – O incumprimento dos deveres previstos na presente lei ou na respetiva regulamentação constitui contraordenação punível nos termos do artigo 210.º do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras (RGICSF), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 298/92, de 31 de dezembro, na sua redação atual.

2 – A violação do disposto no n.º 6 do artigo 3.º pela instituição financeira constitui prática contraordenacional punível nos termos do artigo 211.º do RGICSF.

Artigo 10.º

Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Palácio de São Bento, 6 de março de 2023.

O(s) Deputado(s) do Grupo Parlamentar do PSD

Joaquim Miranda Sarmiento



GRUPO PARLAMENTAR PARTIDO SOCIAL DEMOCRATA

PROJETO DE RESOLUÇÃO Nº /XV/1ª

PROMOÇÃO DE SOLUÇÕES INOVADORAS DE HABITAÇÃO E ALOJAMENTO: “BUILD-TO-RENT”, HABITAÇÃO COMBINADA (“MIXED HOUSING”), COOPERATIVAS DE HABITAÇÃO, “MORADIA COMO SERVIÇO” E HABITAÇÃO MODULAR

Em Portugal, há um problema sério e generalizado de falta de habitação, especialmente habitação a preços acessíveis.

Este problema existe sobretudo do lado da oferta e de esta reagir de forma insuficiente à forte procura, o que é exacerbado pelos custos de contexto.

A pressão da procura tem aumentado, devido ao incremento do turismo e dos fluxos migratórios e devido à tendência para um maior número de agregados domésticos mais pequenos.

Na última década, construíram-se apenas 110 mil edifícios, quando nas décadas anteriores produziram-se mais de 500 mil edifícios.

A baixa oferta de casas no mercado deve-se a esta quebra de construção nova, mas também a que muitos fogos não são colocados no mercado devido a várias questões, onde se identifica como principal, a enorme rigidez, lentidão e imprevisibilidade nos processos de licenciamento.

Por outro lado, as vagas sucessivas de medidas deste Governo (incluindo as muito recentes, como a limitação dos aumentos de rendas) só têm destruído a confiança no mercado causando a retração na oferta.

Identificamos ainda que há uma enorme falta de atualização e flexibilidade dos instrumentos de gestão territorial, o que tem impedido ou constrangido a atualização

de solo urbano ou urbanizável disponível, reduzindo a capacidade para construir novos fogos.

Este Governo do Partido Socialista falhou e continua a falhar, na incompreensão do problema e numa gritante incapacidade de execução, prometendo milhares de casas e milhares de milhões de investimento.

Falharam redondamente nos anunciados Programa de Arrendamento Acessível, Chave Na Mão e Habitação Vitalícia, no Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado, que consumiu vários milhões de euros em 7 anos e não produziu novas casas e num atraso muito preocupante do PRR, onde, atualmente, só estão executados e pagos 3% (90M€) dos 2,7 mil milhões da componente habitação.

A completa falta de rumo, inconstância e instabilidade deste Governo, que anda em navegação à vista, com medidas de curto prazo sem cuidar dos efeitos no médio e longo prazo, demonstra a incapacidade política e agrava estes problemas prejudicando fortemente a atração de investimento que, sendo de longo prazo, carece de estabilidade e confiança.

Pelo exposto, o Partido Social Democrata, preocupado com a dignidade da habitação para todas as pessoas e famílias e com a coesão social e territorial, apresenta um conjunto de medidas que têm como principais objetivos:

- a) resolver de forma estrutural a falta de oferta de habitação, quer em quantidade quer em qualidade;
- b) remover os obstáculos ao aumento e melhoria da oferta – seja de construção e reabilitação, seja por colocação no mercado dos muitos imóveis devolutos ou subutilizados;

- c) dirigir o parque habitacional público para as situações específicas de famílias com maiores carências habitacionais e baixos rendimentos, reforçando os mecanismos de fiscalização para não permitir injustiças
- d) regular o mercado de forma a proporcionar às pessoas, em especial aos jovens, o acesso a habitação e a possibilidade de comprar ou arrendar sua casa;
- e) continuar a promover a vinda de estrangeiros, que tem efeitos muito positivos no emprego, rendimentos e atratividade do nosso país.

Este conjunto de medidas do PSD organizou-se em três pilares:

- A. Regime para aceleração e aumento da oferta de habitação disponível e acessível (privada e pública) - 28 medidas;
- B. Apoios Transitórios à Procura - 14 medidas;
- C. Estímulo a Soluções Inovadoras - 8 medidas.

Após a publicação destas medidas e da discussão com os mais variados agentes do setor, e aproveitando os contributos e aperfeiçoamentos recebidos entretanto, o Grupo Parlamentar do Partido Social apresenta um conjunto de várias iniciativas legislativas e políticas na Assembleia da República que dão corpo a um “Novo Caminho para a Habitação”.

Posteriormente à apresentação pelo PSD das suas propostas, o Governo do Partido Socialista anunciou um conjunto de medidas que, contendo algumas cujo mérito se reconhece (várias seguindo propostas prévias do PSD), se caracteriza por um erro fundamental de compreensão dos problemas e soluções necessárias para o mercado de habitação, pela insistência em fórmulas burocráticas de intervenção administrativa que a prática já mostrou não funcionarem, e pela aposta em mensagens perversas de violação da propriedade privada e da iniciativa económica privada e de repulsão do

investimento nacional e estrangeiro (e.g. arrendamentos forçados, alojamento local, congelamentos de rendas).

Assim, o País dispõe hoje de dois caminhos que são alternativas claras no modo de entender e solucionar a crise de habitação que se gerou nos anos mais recentes.

Um dos aspetos distintivos do Caminho proposto pelo PSD é quanto à importância dada a promover, desenvolver e disseminar em Portugal soluções de habitação e alojamento inovadoras, mas que já provaram ter excelentes resultados no estrangeiro (ou, no caso das cooperativas, até em Portugal no passado).

Tais soluções criam alternativas de ampliação da oferta, de satisfação das necessidades modernas de alojamento e das exigências de maior flexibilidade e mobilidade das pessoas.

Em face do exposto, vem o Grupo Parlamentar do Partido Social Democrata propor que a **Assembleia da República, nos termos do n.º 5 do artigo 166.º da CRP recomende ao Governo que promova as alterações legislativas, regulamentares, tributárias e regulatórias, a revisão de instrumentos de gestão urbanística e a mobilização de recursos financeiros, designadamente ao nível do Portugal 2030, que removam barreiras e desincentivos e fomentem a disseminação em Portugal dos seguintes instrumentos de habitação e alojamento:**

a) “Build-to-Rent”, o conceito de construção e promoção imobiliária para arrendamento de longa duração, incluindo a promoção da alterações legislativas ou regulatórias, incluindo em interação com o Banco de Portugal, que viabilizem o financiamento bancário de longo prazo aos investimentos em projetos Build-to-Rent;

b) Modelos de Habitação Combinada (“Mixed Housing”), que correspondem a programas de desenvolvimento de oferta que assegure em determinadas zonas e em



GRUPO PARLAMENTAR PARTIDO SOCIAL DEMOCRATA

projetos de promoção imobiliária de maior dimensão uma combinação de residentes de diferentes perfis de rendimento, com requisito mínimo de famílias com rendimentos médios/mais baixos;

c) **Revitalização das Cooperativas de Habitação e de Habitação Colaborativa**, complementado com apoios públicos financeiros e em espécie à organização e capacitação para gestão das cooperativas com responsabilidades na construção e gestão dos projetos habitacionais e na dinamização da vida e serviços comunitários;

d) **Programa de “Moradia como Serviço” como alternativa à aquisição ou arrendamento**, o qual é especialmente adequado a certos grupos com necessidades de maior mobilidade, desinteresse ou incapacidade para investimentos de longo prazo (ex.: jovens, seniores, trabalhadores deslocados, estrangeiros, nómadas digitais);

e) **Facilitação da Habitação Modular** que permite baixar os custos de construção e, conseqüentemente, da venda ou arrendamento subseqüentemente.

Palácio de São Bento, 6 de março de 2023

O(s) Deputado(s) do Grupo Parlamentar do PSD

Joaquim Miranda Sarmiento