



Projeto de Lei n.º 21/XVI/1.ª

REVERSÃO DE MEDIDAS LESIVAS PARA A HABITAÇÃO APROVADAS NO ÂMBITO DO PACOTE “MAIS HABITAÇÃO”

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

O Programa “Mais Habitação” trouxe consigo a intenção de dar uma resposta ao aumento dos preços da Habitação, sendo este objetivo gorado logo nos dias subsequentes ao anúncio onde se verificou um completo congelamento das intenções de investimento no mercado imobiliário, levando a um agravamento dos preços do mercado, com aumento de preços, não só para compra, mas também para arrendamento. Na construção e venda, os preços da nova construção aumentaram 3,9% em 2023, face ao período homólogo que tinha já conhecido um pico de crescimento em 2022 fruto da inflação dos preços dos materiais de construção. Também os licenciamentos tiveram uma quebra de 7,7% em 2023 face a 2022, sendo que apesar da subida dos preços da habitação, a nova construção continua sem responder à procura.

Outros exemplos destes impactos negativos do “Mais Habitação” são os resultados do “Portuguese Investment Property Survey” de abril de 2023, no qual 91% dos promotores imobiliários inquiridos consideraram que o pacote “Mais Habitação” terá efeitos negativos sobre o mercado residencial e ainda recentes notícias de que alguns projetos de investimento em habitação para a classe média, avaliados em 1,5 mil milhões de euros, tenham sido inclusivamente travados por conta da instabilidade legislativa causada pela reforma desastrosa que se tem revelado.

Não só as mais recentes notícias e dados têm provado o descrédito empírico do programa “Mais Habitação”, mas também, politicamente, este programa foi aprovado com o voto contra de todos os partidos da Assembleia da República, com exceção do voto a favor do partido que suporta o Governo e dos deputados únicos do PAN e Livre que se abstiveram, tendo ainda sido vetado politicamente pelo Senhor Presidente da República, que evidenciou a sua possível inapetência para



concretizar o impacto profetizado, indicando: *"tudo somado, nem no arrendamento forçado, nem no alojamento local, nem no envolvimento do Estado, nem no seu apoio às cooperativas, nem nos meios concretos e prazos de atuação, nem na total ausência de acordo de regime ou de mínimo consenso partidário, o presente diploma é suficientemente credível quanto à sua execução a curto prazo, e, por isso, mobilizador para o desafio a enfrentar por todos os seus imprescindíveis protagonistas - públicos, privados, sociais, e, sobretudo, portugueses em geral"*. O próprio Governo, à data, demonstra ceticismo quanto à concretização dos objetivos primordiais do pacote “Mais Habitação”, tendo-o demonstrado implicitamente com a sua carta endereçada à Comissão Europeia para a concretização de políticas comuns de Habitação ao nível da União Europeia, tudo isto, apesar de ter aprovado o Mais Habitação ao seu gosto e apesar de ser a governação de Portugal com o maior volume de fundos comunitários disponíveis de sempre.

O problema é que no cerne das medidas que compõem o “Mais Habitação”, o então Governo optou por atacar os princípios do respeito pela propriedade e a iniciativa privada, lançando mais dúvidas e mais entraves sobre o mercado da habitação.

Por todos estes motivos, é importante reverter as medidas mais gravosas do pacote “Mais Habitação”, permitindo recuperar alguma confiança dos construtores, promotores e proprietários, permitindo que haja mais casas disponíveis para todos no futuro. Desta forma, a Assembleia da República deverá dar os primeiros passos para recuperar dos erros das políticas de habitação do Partido Socialista e incentivar o aumento significativo da oferta de habitação, baixando significativamente os preços para compradores e arrendatários.

Nesse sentido, a Iniciativa Liberal vem propor a revogação de um conjunto de medidas tomadas com a entrada em vigor do *“Mais Habitação”*:

- Reverter as alterações que alargam a possibilidade de arrendamento coercivo;
- Revogar a obrigação de comunicação pelas empresas de telecomunicações e as empresas distribuidoras de gás, eletricidade e água aos municípios da lista atualizada da ausência de contratos de fornecimento ou consumos baixos;
- Reverter as alterações ao Novo Regime do Arrendamento Urbano;



- Reverter a limitação da transferência das rendas antigas para o NRAU e eliminar o tabelamento de limites às rendas dos novos contratos de arrendamento.

Assim, ao abrigo da alínea b) do artigo 156.º da Constituição da República Portuguesa e da alínea b) do n.º 1 do Regimento da Assembleia da República, o Grupo Parlamentar da Iniciativa Liberal apresenta o seguinte Projeto de Lei:

Artigo 1.º

Objeto

1. A presente lei procede:

- a) À alteração da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.
- b) À alteração do Estatuto dos Benefícios Fiscais, Decreto-Lei n.º 215/89, alterado pela Lei n.º 82/2023, de 29 de dezembro.
- c) À alteração do NRAU, Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, alterada pela Lei n.º 56/2023 de 6 de outubro.

Artigo 3.º

Norma Revogatória

1. São revogados:

- a) Os artigos 15.º, 34.º, e a alínea a) do artigo 53.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.
- b) Os artigos 14.º-B, 15.º-LA, 35.º, 36.º, e 37.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano, Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.
- c) O artigo 108.º-C do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro.



Artigo 4.º **Repristinação de Normas**

1. São repristinados os seguintes artigos, todos na sua redação anterior à entrada em vigor da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

- a) Os artigos 3.º e 5.º do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto.
- b) O artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho.
- c) Os artigos 35.º, 36.º, e 37.º do NRAU, Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.

Palácio de São Bento, 26 de março de 2024

Os Deputados da Iniciativa Liberal:

Carlos Guimarães Pinto

Bernardo Blanco

Joana Cordeiro

Mariana Leitão

Mário Amorim Lopes

Patrícia Gilvaz

Rodrigo Saraiva

Rui Rocha



Projeto de Lei n.º 22/XVI/1.ª

REVERSÃO DAS ALTERAÇÕES DESPROPORCIONAIS E PERSECUTÓRIAS AO REGIME DO ALOJAMENTO LOCAL NO ÂMBITO DO PACOTE “MAIS HABITAÇÃO”

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

O Programa “Mais Habitação” trouxe consigo a intenção de dar uma resposta ao aumento dos preços da habitação, tendo sido este objetivo gorado logo nos dias subsequentes ao anúncio onde se verificou um completo congelamento das intenções de investimento no mercado imobiliário, levando a um agravamento dos preços do mercado - com aumento de preços, não só para compra, mas também para arrendamento. Exemplos desse impacto negativo observam-se no aumento de rendas esperado para 2024, ao qual o INE aponta já um valor de atualização de 6,94%, fruto do aumento dos custos e dos sinais negativos transmitidos ao mercado de arrendamento. Na construção e venda, os preços da nova construção aumentaram 3,9% em 2023, face ao período homólogo que tinha já conhecido um pico de crescimento em 2022 fruto da inflação dos preços dos materiais de construção. Também os licenciamentos tiveram uma quebra de 7,7% em 2023 face a 2022, sendo que apesar da crise no mercado da habitação, cada vez se licenciam menos edifícios desde 2021.

Não só as mais recentes notícias e dados têm provado o descrédito empírico do programa “Mais Habitação”, ainda antes da sua implementação, mas também, politicamente, este programa foi aprovado com o voto contra de todos os partidos com representação na Assembleia da República, com exceção do voto a favor do partido que suportava o então Governo e os deputados únicos do PAN e Livre que se abstiveram, tendo ainda sido vetado politicamente pelo Senhor Presidente da República, que evidenciou a sua possível inapetência para concretizar o impacto profetizado, indicando: *"tudo somado, nem no arrendamento forçado, nem no alojamento local, nem no envolvimento do Estado, nem no seu apoio às cooperativas, nem nos meios concretos e prazos de atuação, nem na*



total ausência de acordo de regime ou de mínimo consenso partidário, o presente diploma é suficientemente credível quanto à sua execução a curto prazo, e, por isso, mobilizador para o desafio a enfrentar por todos os seus imprescindíveis protagonistas - públicos, privados, sociais, e, sobretudo, portugueses em geral". O próprio Governo, à data, demonstrou ceticismo quanto à concretização dos objetivos primordiais do pacote “Mais Habitação”, tendo-o demonstrado implicitamente com a sua carta endereçada à Comissão Europeia para a concretização de políticas comuns de Habitação ao nível da União Europeia, tudo isto, apesar de ter aprovado o Mais Habitação ao seu gosto e apesar de ser a governação de Portugal com o maior volume de fundos comunitários disponíveis de sempre.

Adicionalmente, uma das vítimas do preconceito ideológico e incapacidade de visão e respeito pela propriedade e iniciativa privada é o Alojamento Local, um setor que sobreviveu a custo e se afirmou fortemente no período após a pandemia de COVID-19 e que tem sido uma força motriz na reabilitação urbana e no turismo, viu-se envolvido neste pacote legislativo quando nada o justifica, resultando do mesmo restrições sem sentido ao seu funcionamento e ainda a imposição de uma contribuição injusta e cega. Foi publicado um estudo realizado ao setor pela Nova SBE, contando com o contributo de 1.820 inquiridos, demonstrou que o maior resultado deste conjunto de medidas será mesmo a redução do investimento e/ou o encerramento da atividade, com impactos no emprego - direto e indireto, gerado pelo setor, na capacidade hoteleira do país - uma vez que atualmente os alojamentos locais representam cerca de 40% das dormidas no país - e, com o objetivo de aumentar a oferta para o mercado de arrendamento, algo que o mesmo estudo antecipa que não irá ocorrer uma vez que a maioria dos inquiridos, considera usar a sua propriedade como casa de férias/segunda habitação, arrendamento de média duração para estrangeiros (até 1 ano) ou mesmo a venda do imóvel.

Sempre reforçámos durante a discussão do “Mais Habitação” discordar completamente da inserção do Alojamento Local num programa que deveria ser focado para o aumento de oferta de habitação e, por esse motivo, propomos agora a reversão da maioria das medidas de impacto negativo no setor, nomeadamente, a reapreciação de registos de alojamento local emitidos, a suspensão de novos registos de alojamento local e os agravamentos fiscais, traduzidos no IMI e na criação da nova Contribuição Extraordinária sobre os apartamentos em Alojamento Local. Para além destas eliminações, a Iniciativa Liberal propõe que seja reposta a segurança jurídica dos atuais



proprietários do Alojamento Local, propondo a reposição das regras para cancelamento da exploração de alojamento local por parte dos condomínios e as salvaguardas na transmissibilidade.

As medidas dirigidas ao Alojamento Local aprovadas no âmbito do Mais Habitação constituem uma intervenção desproporcional e desnecessária na esfera de liberdade dos titulares de estabelecimentos de alojamento local. Esta intervenção desproporcional e desnecessária não contribui comprovadamente em nenhuma medida para os objetivos que se pretenderam atingir com aquele pacote. Como tal, urge revertê-las nesta nova legislatura, repondo a justiça.

Assim, ao abrigo da alínea b) do artigo 156.º da Constituição da República Portuguesa e da alínea b) do n.º 1 do Regimento da Assembleia da República, o Grupo Parlamentar da Iniciativa Liberal apresenta o seguinte Projeto de Lei:

Artigo 1.º

Objeto

1 – A presente lei procede:

- a) À alteração ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na sua redação atual.
- b) À alteração da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.
- c) À alteração do Código do IMI, Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12/11, na sua redação atual.

Artigo 2.º

Norma Revogatória

1. São revogados:

- a) Os artigos 5.º, 6.º, 6.º-A, 7.º, 9.º, do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto.
- b) Os artigos 19.º, 20.º, e 22.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.
- c) O n.º 3 do artigo 44.º do código do IMI, Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro.



Artigo 3.º

Norma Repristinatória

Consideram-se repristinados os artigos 5.º, 6.º, 7.º, e 9.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto na sua redação anterior a 6 de outubro de 2023.

Artigo 4.º

Entrada em vigor

1. A presente lei entra em vigor no dia seguinte à sua publicação.
2. As revogações do artigo 22.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, e do n.º 3 do artigo 44.º do Código do IMI, nos termos das alíneas b) e c) do n.º 1 do artigo 2.º, respetivamente, entram em vigor com o Orçamento do Estado subsequente à sua publicação, e produzem efeitos retroativos à data de 1 de janeiro de 2024.

Palácio de São Bento, 26 de março de 2024

Os Deputados da Iniciativa Liberal,

Carlos Guimarães Pinto

Bernardo Blanco

Joana Cordeiro

Mariana Leitão

Mário Amorim Lopes

Patrícia Gilvaz

Rodrigo Saraiva

Rui Rocha