

**ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA
DOS AÇORES**



**A COMISSÃO ESPECIALIZADA PERMANENTE DE
POLÍTICA GERAL**

RELATÓRIO E PARECER

AUDIÇÃO N.º 197/XII-AR

**PROPOSTA DE LEI N.º 71/XV (GOV) – “APROVA MEDIDAS NO ÂMBITO DO PLANO DE
INTERVENÇÃO «MAIS HABITAÇÃO»”**

9 DE MAIO DE 2023



INTRODUÇÃO

A Comissão Permanente de Política Geral analisou e emitiu parecer, na sequência do solicitado por Sua Excelência o Presidente da Assembleia Legislativa da Região Autónoma dos Açores, sobre a **Audição n.º 197/XII-AR – “Proposta de Lei n.º 71/XV (GOV) – “Aprova medidas no âmbito do Plano de Intervenção «Mais Habitação»”**.

ENQUADRAMENTO JURÍDICO

A Proposta de Lei em apreciação, oriundo da Assembleia da República, enquadra-se no disposto no n.º 2 do artigo 229.º, da Constituição da República Portuguesa, no n.º 1 do artigo 116.º e artigo 118.º, ambos do Estatuto Político-Administrativo da Região Autónoma dos Açores – Lei n.º 2/2009, de 12 de janeiro.

Considerando que o objeto da iniciativa incide sobre matéria no âmbito da *Habitação*, constata-se que a competência para emitir parecer é da Comissão de Política Geral, nos termos do artigo 3.º da Resolução da Assembleia Legislativa da Região Autónoma dos Açores n.º 1/2021/A, de 6 de janeiro, alterada pela Resolução n.º 49/2021/A, de 11 de agosto, e pela Resolução n.º 52/2021/A, de 25 de outubro.

APRECIÇÃO NA GENERALIDADE

A presente iniciativa legislativa, conforme plasmado no seu artigo 1.º, tem o seguinte o objeto:

“1 – A presente lei estabelece medidas com o intuito de garantir mais habitação.

2 - Para efeitos do disposto no número anterior, a presente lei procede:

- a) À criação de um apoio à promoção de habitação para arrendamento acessível;
- b) À promoção de uma nova geração de cooperativismo para a promoção de habitação acessível;



- c) À definição de regras excecionais e transitórias quanto ao valor das rendas nos novos contratos de arrendamento, subsequentes a contratos celebrados nos últimos cinco anos;
- d) À proteção dos inquilinos com contratos de arrendamento anteriores a 1990 e à garantia da justa compensação do senhorio;
- e) À integração da tramitação do procedimento especial de despejo e da injunção em matéria de arrendamento junto do Balcão do Arrendatário e do Senhorio (BAS), com vista à simplificação e melhoria do seu funcionamento e ao reforço das garantias das partes;
- f) À aprovação de várias medidas fiscais de promoção e apoio ao arrendamento;
- g) Ao incentivo à transferência de apartamentos em alojamento local para o arrendamento habitacional;
- h) À criação de uma contribuição extraordinária sobre apartamentos em alojamento local;
- i) À revogação das autorizações de residência para atividade de investimento.
- j) Ao alargamento do âmbito de isenções de fiscalização prévia do Tribunal de Contas.

3 - Para concretizar o disposto no número anterior, a presente lei procede:

- a) À segunda alteração à Lei n.º 19/2022, de 21 de outubro, alterada pela Lei n.º 24-D/2022, de 30 de dezembro;
- b) À alteração ao Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), aprovado pelo anexo II ao Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua redação atual;
- c) À segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio.
- d) À alteração ao Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua redação atual;
- e) À alteração ao Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS), aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de novembro, na sua redação atual;
- f) À alteração ao Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), aprovado pelo anexo I ao Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua redação atual;



- g) À alteração ao Código do Imposto do Selo, aprovado pela Lei n.º 150/99, de 11 de setembro, na sua redação atual;
- h) À alteração ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro, na sua redação atual;
- i) À oitava alteração ao Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual;
- j) À primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de janeiro, que procede à instalação e à definição das regras do funcionamento do Balcão Nacional do Arrendamento e do procedimento especial de despejo;
- k) À primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 34/2021, de 14 de maio, que procede à aprovação do Regime do Procedimento de Injunção em Matéria de Arrendamento;
- l) À décima alteração à Lei n.º 23/2007, de 4 de julho, na sua redação atual, que aprova o regime jurídico de entrada, permanência, saída e afastamento de estrangeiros do território nacional;
- m) À quinta alteração ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, que aprova o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local;
- n) À décima quarta alteração à Lei n.º 98/97, de 26 de agosto, na sua redação atual.”

Na exposição de motivos que fundamenta a apresentação da presente Proposta de Lei, o proponente refere que “Em cerca de 40 anos de democracia, aceitou-se como natural a ausência de uma política pública de habitação que tivesse por missão servir todas as famílias. Por isso, durante décadas, a opção - por ação ou omissão - por políticas públicas com propósitos eminentemente assistencialistas que visavam garantir habitação apenas para as famílias economicamente muito vulneráveis deixou como legado um exíguo parque habitacional público e, conseqüentemente, um setor privado ainda mais vulnerável ao impacto do crescimento do turismo e da concentração do investimento privado nos segmentos mais altos do mercado imobiliário.

Na XIII Legislatura, o XXI Governo Constitucional deu um impulso expressivo na afirmação do direito à habitação com cariz universal. Com a nomeação de uma Secretária de Estado da Habitação e a aprovação de uma Lei de Bases da Habitação pela Assembleia da República, através da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, foi possível desenhar a arquitetura estruturante



deste direito e afirmar que, mais do que promover a habitação, importa também garantir que a mesma é condigna e acessível para todas as famílias

Em paralelo com a aprovação desta lei estruturante, foi lançada a Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH), através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, com um conjunto de programas orientados para assegurar a resposta robusta ao direito à habitação, quer de provisão pública direta, quer através de instrumentos que incentivam proprietários a colocar mais casas no mercado de arrendamento de longa duração.

Com a aprovação da Lei de Bases da Habitação e da NGPH, foram criadas as condições para assumir efetivamente a habitação como um direito universal no quadro de um Estado Social pleno, garantindo-se equidade e igualdade de acesso em todo o território nacional, sem deixar ninguém para trás.

À transformação estrutural em curso nas políticas de habitação, como resposta a uma ausência ou ineficácia das políticas públicas implementadas, onde o setor da habitação foi perdendo capacidade de resposta às necessidades coletivas de habitação, somaram-se eventos externos recentes que agudizaram esta condição.

Nos últimos anos, o crescimento económico nos centros urbanos, resultado, em particular, do aumento do investimento privado e das exportações de serviços associados ao turismo, produziu efeitos contraditórios. Por um lado, permitiu a recuperação da atividade económica, bem como a essencial requalificação dos centros urbanos. Por outro, esta dinâmica resultou numa muito expressiva subida dos preços da habitação e do valor das rendas, primeiramente nas zonas de maior pressão turística e, mais tarde, alastrando-se aos territórios periféricos, forçando muitas famílias a mudar de casa ou, para nela continuar a viver, a aumentar a sua taxa de esforço com a habitação.

Por outro lado, a pandemia da doença COVID-19 veio impactar estruturalmente a forma como nos relacionamos com o meio, alterando de forma significativa as dinâmicas sociais e económicas e gerando disrupções acentuadas na relação entre oferta e procura.

Se a pandemia da doença COVID-19 já representava, por si, um fenómeno com efeitos profundos e de muito improvável antecipação, ainda menos presumível seria que, quando os efeitos dessa pandemia se comesçassem a desvanecer, a guerra na Ucrânia tivesse lugar, desequilibrando as balanças geopolítica e geoeconómica e colocando ainda mais pressão sobre a economia, a indústria e a cadeia logística, já de si fragilizadas por quase dois anos de pandemia, à data.



O resultado destes fenómenos foi uma destabilização dos mercados que se traduziu na maior taxa de inflação dos últimos anos e, por consequência, dos custos de vida.

A promoção de políticas públicas de habitação não deve ser estática, antes assumindo a necessidade de criar respostas que se adaptem às necessidades sentidas em cada momento pela população, e a uma escala nacional, com o objetivo último de garantir que todos têm acesso a uma habitação digna e adequada aos rendimentos e à dimensão dos diferentes agregados familiares e que, a médio prazo, o peso da resposta pública no mercado habitacional é capaz de dar resposta às necessidades existentes e contribuir para a regulação do mercado no seu todo, equilibrando a oferta e tornando a habitação mais acessível.

Dessa forma, o pacote de medidas que agora se implementa é, também, parte de uma estratégia secundada no Programa Nacional de Habitação (PNH), instrumento programático da política nacional de habitação que estabelece, numa perspetiva plurianual, os objetivos, prioridades, programas e medidas em matéria de habitação, e que reflete a coerência entre as opções até aqui tomadas, as respostas desenhadas e a implementar para responder aos desafios conjunturais e a estratégia em curso para implementar no terreno a reforma que legalmente consagrada.

É no PNH que o Governo reforça o compromisso com a habitação pública, com especial enfoque na resposta para as famílias com menores rendimentos e rendimentos médios, mas também o compromisso de criar respostas mais imediatas, com especial enfoque no alargamento do programa Porta 65 – Arrendamento por Jovens, criado pelo Decreto-Lei n.º 308/2007, de 3 de março, na sua redação atual, e na construção de incentivos ao mercado de arrendamento privado.

A aprovação, agora, de um novo conjunto de medidas de resposta mais imediata, destina-se a complementar as respostas conjunturais já inscritas no PNH para mitigar os impactos económicos referidos, com efeito direto no acesso à habitação.

Só uma política pública de habitação robusta, assente na constituição de um parque público, permitirá garantir o acesso de amplos segmentos da população a uma habitação com condições adequadas às necessidades dos agregados familiares, e a própria mobilidade habitacional ao longo da vida.

Neste contexto, é aprovado um plano de intervenção que pretende responder ao desígnio «Mais Habitação», acrescentando soluções e respostas às necessidades imediatas das famílias, ao mesmo tempo que visa contribuir para o objetivo estrutural de reforçar a oferta habitacional.



Procede-se, ainda, à revisão do regime do procedimento especial de despejo e da injunção em matéria de arrendamento, simplificando, agilizando e melhorando o funcionamento destes mecanismos, com reforço das garantias de ambas as partes.

Em função dos efeitos particularmente críticos que a inflação e a subida das taxas de juros estão a ter no rendimento disponível das famílias, o Governo antecipou a aprovação das medidas de apoio à renda e de bonificação dos juros – medidas de natureza extraordinária e de duração temporária -, de forma a mais rapidamente apoiar o rendimento das famílias portuguesas.

É através deste equilíbrio e coerência entre uma reforma estrutural, que extravasa o horizonte da legislatura - assente na promoção de novas respostas de habitação pública e na qualificação das respostas já existentes, com a mobilização do património devoluto do Estado com aptidão habitacional -, e uma resposta conjuntural - que permita respostas mais imediatas para intervir no mercado de arrendamento e garantir que todos têm acesso a uma habitação digna e adequada aos rendimentos e à dimensão dos diferentes agregados familiares – que se pretende concretizar o desígnio de ter um parque habitacional capaz de garantir habitação digna a todos.”

Importa ainda referir que, de acordo com a informação constata na exposição de motivos, foi promovida a consulta pública da presente proposta de lei entre 3 e 24 de março.

APRECIÇÃO NA ESPECIALIDADE

Importa ainda referir que na análise na especialidade não foram apresentadas quaisquer propostas de alteração.

SÍNTESE DA POSIÇÃO DOS PARTIDOS

O Grupo Parlamentar do PS não emitiu qualquer parecer à presente iniciativa.

O Grupo Parlamentar do PSD emitiu parecer de abstenção à presente iniciativa.

O Grupo Parlamentar do CDS-PP emitiu parecer de abstenção à presente iniciativa.

O Grupo Parlamentar do BE emitiu parecer de abstenção à presente iniciativa.

O Grupo Parlamentar do PPM não emitiu qualquer parecer à presente iniciativa.



CONCLUSÕES E PARECER

A Comissão Especializada Permanente de Política Geral deliberou dar parecer de abstenção à **Proposta de Lei n.º 71/XV (GOV) – “Aprova medidas no âmbito do Plano de Intervenção «Mais Habitação»”**, com as abstenções dos Grupos Parlamentares do PSD, CDS-PP e BE, sendo que os Grupos Parlamentares do PS e PPM não se pronunciaram.

Ponta Delgada, 09 de maio de 2023

O Relator

Flávio Soares

O presente relatório foi aprovado por unanimidade.

A Presidente

Elisa Sousa