

1 **ASSUNTO: PACOTE LEGISLATIVO “MAIS HABITAÇÃO”.**

2 **-- PARECER DA ANMP --**

3

4 **I. ENQUADRAMENTO DAS INICIATIVAS LEGISLATIVAS.**

5 A Secretaria de Estado da Presidência do Conselho de Ministros (SEPCM) submeteu a audição da Associação
6 Nacional de Municípios Portugueses (ANMP) um conjunto de diplomas que integram o pacote de medidas “Mais
7 Habitação”.

8 Desse rol, **3 projetos contendem mais diretamente com o exercício de competências municipais**, a saber:

9 a) Projeto de Proposta de Lei (PL) n.º 64/XXIII/2023, que aprova medidas no plano de intervenção
10 “Habitação para todos”;

11 b) Projeto de Proposta de Lei n.º 74/XXIII/2023, que autoriza o Governo a alterar o controlo prévio das
12 operações de loteamento e operações urbanísticas;

13 c) Projeto de Decreto-Lei n.º 359/XXIII/2022 – PDL (versão de 03/03/2023), que altera diversos regimes
14 jurídicos da área da habitação. De referir, quanto a este PDL, que a ANMP já se pronunciou sobre a
15 versão de 2 de fevereiro, tendo emitido parecer favorável, remetido ao Governo a 7 de fevereiro último,
16 que mantém e alarga às alterações agora introduzidas, não obstante alguns melhoramentos que se
17 sugerem.

18 A SEPCM remeteu, ainda, para audição da ANMP, 3 outros articulados a seguir elencados:

19 d) O Projeto de Decreto-Lei n.º 111/XXIII – que visa a criação de um “apoio extraordinário à renda” e o
20 alargamento do programa “Porta 65 - Arrendamento por Jovens” às situações de quebra de rendimentos
21 dos agregados familiares superior a 20%;

22 e) O Projeto de Decreto-Lei n.º 75/XXIII/2023 - que cria um apoio financeiro do Estado para os mutuários
23 de crédito à habitação, e

24 f) O Projeto de Proposta de Lei 73/XXIII/2023 - que autoriza o Governo a rever os regimes jurídicos
25 aplicáveis ao procedimento especial de despejo e injunção em matéria de arrendamento.

26 Ainda que as alterações destes 3 últimos projetos extravasem o âmbito e responsabilidades municipais, a ANMP
27 procedeu à emissão dos correspondentes pareceres. Sobre os das alíneas d) e e), atentos os prazos requeridos,
28 a ANMP remeteu o seu parecer ao Governo a 13 de março.

29 Quanto ao último, o da alínea f), ainda em prazo de consulta, trata-se de um diploma de autorização ao Governo
30 para rever os regimes jurídicos aplicáveis ao procedimento especial de despejo e injunção em matéria de
31 arrendamento. Em causa competências do Estado Central relacionadas com o funcionamento do futuro Balcão do
32 Arrendatário e do Senhorio e um pretendido aperfeiçoamento do procedimento especial de despejo e injunção em
33 matéria de arrendamento. Regista-se ser expectativa da ANMP que a sua regulamentação venha a,
34 adequadamente, conciliar a garantia do direito à habitação com o regular e eficiente funcionamento das estruturas
35 e mecanismos de justiça.

36

37 **II. APRECIÇÃO DA ANMP.**

38 Cumpre começar por saudar a iniciativa Mais Habitação, sendo premente (re)lançar políticas habitacionais e
39 respostas públicas em matéria de habitação, com o intuito de garantir “uma habitação para todos”, de modo a
40 suprimir as carências habitacionais (existentes e emergentes) bem como colmatar as latentes falhas no mercado
41 habitacional (que se têm vindo a agudizar).

42 Quaisquer medidas legislativas devem respeitar **o necessário equilíbrio entre os objetivos e necessidades**
43 **dos vários intervenientes e que somente com respeito pelo papel e esfera de responsabilidades de cada**
44 **decisor público e alocação dos meios efetivos para a sua concretização**, poderão resultar soluções que
45 perdurem no tempo e alavanquem, efetivamente, o caminho necessário para a normalização do acesso à
46 habitação.

47 O direito à Habitação é, registe-se, por imperativo constitucional expreso no artigo 65.º da CRP, reforçado no
48 artigo 3.º da Lei de Bases da Habitação¹, uma tarefa que pertence primordialmente ao Estado, determinando a lei
49 que os Municípios possam ser chamados à sua execução num modelo de colaboração.

50 Pertinente enquadrar que, de acordo com o IHRU, em dezembro de 2022, existiam já 241 Estratégias Locais de
51 Habitação (cerca de 80%), dados que expressam, inequivocamente, que a Habitação é uma das grandes
52 prioridades dos Municípios Portugueses.

53 **A. PRINCIPAIS MEDIDAS POSITIVAS**

54 Apontamos, de seguida, **as medidas que se consideram mais positivas e com maior impacto na execução**
55 **das políticas públicas de habitação.**

¹ Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro.

- 56 → Criação do Regime de Arrendamento para Subarrendamento destinado a famílias com dificuldades no
57 acesso à habitação no mercado (Anexo I do PL 64/XXIII/2023);
- 58 → Apoio à promoção de habitação a custos controlados para arrendamento acessível através de uma linha
59 de crédito de 250 milhões de euros, com garantia mútua e bonificação da taxa de juro (não obstante se
60 desconheça, nesta data, se aquele montante será suficiente para dar resposta aos níveis de procura atuais);
- 61 → Cedência de terrenos públicos para a promoção de habitação no regime de arrendamento acessível
62 (Anexo II da PL 64/XXIII/2023);
- 63 → Alargamento do Programa Porta de Entrada das respostas de alojamento urgente às situações de
64 insalubridade ou insegurança (não somente o risco das edificações), condição a ser “atestada pela proteção civil”
65 - importando concretizar os procedimentos concretos a que obedecerá tal intervenção e quais os serviços em
66 causa (PDL 359/XIII/2022);
- 67 → O Primeiro Direito passa a poder financiar a compra de imóveis para alojamentos provisórios, bem como
68 o alojamento temporário em empreendimento turístico ou similar, desde que imprescindível para a realização das
69 obras financiadas no âmbito daquele Programa (presentemente está limitado ao financiamento do arrendamento
70 habitacional) (PDL 359/XIII/2022);
- 71 → Alargamento dos fins a que se destinam as parcelas cedidas gratuitamente ao Município no âmbito das
72 operações de loteamento, por forma a integrarem a habitação pública ou de custos controlados (alteração ao 44.º
73 do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE) - artigos 4.º e 5.º da PL 64/XXIII/2023);
- 74 → Integração da habitação pública ou a custos controlados na redistribuição de benefícios e encargos no
75 âmbito do planeamento municipal (alteração aos artigos 64.º a 66.º da lei de bases de política planeamento e
76 ordenamento, território e urbanismo - LBOTU pelo artigo 5.º da PL 64/XXIII/2023);
- 77 → Inclusão expressa da habitação na “rede de infraestruturas e equipamentos coletivos”, a identificar nos
78 programas e planos territoriais (Alteração do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) do
79 artigo 6.º da PL 64/XXIII/2023);
- 80 → Alargamento do direito de preferência do Estado nas transmissões onerosas entre particulares, para fins
81 de habitação pública ou a custos controlados (alteração ao artigo 29.º da LBOTU e pelo artigo 5.º da PL
82 64/XXIII/2023);
- 83 → Dever de cooperação das empresas de telecomunicações e as empresas distribuidoras de gás,
84 eletricidade e água com os Municípios no âmbito de identificação de fogos com indícios de desocupação,

85 consagrando a obrigatoriedade da identificação matricial de cada prédio (artigo 5.º do Decreto-Lei nº 159/2006, de
86 8 de agosto - artigo 23.º da PL 64/XXIII/2023).

87

88 **B. PRINCIPAIS PONTOS CRÍTICOS E SUGESTÕES DE MELHORIA**

89 Na mesma senda, das medidas e procedimentos que terão reflexos e impactos diretos nos Municípios,
90 apresentamos agora aquelas que nos suscitam fundadas reservas e preocupações (agregadas por projeto de
91 diploma), e que se entende deverem ser objeto de maior ponderação e eventual reformulação.

92 **B.1. PROPOSTA DE LEI N.º 74/XXIII/2023 - autorização legislativa para alterar o regime jurídico da** 93 **urbanização e da edificação.**

94 **1. Desconhecimento do conteúdo concreto dos diplomas.** Tratando-se de um conjunto de medidas que
95 contendem diretamente com competências nucleares dos Municípios se faz qualquer sentido não acompanhar a
96 proposta de autorização legislativa dos articulados concretos que se pretende autorizar, sobretudo porque em
97 causa procedimentos que urge conhecer e apreciar.

98 **2. Dispensa de apreciação do projeto de arquitetura.** O projeto de arquitetura deixa de ser apreciado
99 pelos serviços municipais expurgando da gestão urbanística o núcleo duro da intervenção municipal. O projeto de
100 arquitetura é muito mais do que uma assinatura. Não é esta assinatura que garante a qualidade do projeto, nem
101 a sua adequação às dinâmicas de planeamento de cada Município.

102 **Não é uma apreciação que possa ser dispensada, o ordenamento e planeamento são fruto da concertação**
103 **e construção conjunta.**

104 **3. A comunicação prévia passa a ser a regra e o licenciamento fica reservado para obras de**
105 **urbanização e loteamentos.** Rejeitamos, desde já, aceitar este princípio. As consequências seriam ainda mais
106 gravosas relativamente a operações urbanísticas em zonas classificadas e afins, nem quando não existe de plano
107 de pormenor, de urbanização ou alvará de loteamento que melhor parametrize as intervenções.

108 A experiência dita que o aligeiramento do controlo prévio é, a jusante, potenciador de **maior conflitualidade**
109 (embargos, demolições e mesmo responsabilidade civil) **e litigiosidade.**

110 Em paralelo implicaria um exponencial aumento das equipas de fiscalização, o que exigiria recursos, humanos e
111 financeiros, que não estão, sequer, disponíveis. Não há trabalhadores suficientes nem com a capacitação
112 requerida. A medida não é viável.

113 **4. Conferências procedimentais a convocar pela CCDR (!) e de âmbito municipal.** Defendendo a
114 necessidade de uma mais ágil articulação entre as várias entidades envolvidas, **rejeita-se qualquer ingerência**
115 **na condução dos procedimentos** inerentes a operações urbanísticas da competência dos Municípios.

116 **5. Sanções pelo incumprimento de prazos. Não é aceitável.** Os problemas existentes são complexos e
117 não se resolvem com a criação de sanções pecuniárias pelo atraso no incumprimento de prazos – com deduções
118 nas taxas a pagar pelo requerente (subvertendo o princípio das taxas), no limite com deduções nas transferências
119 do Orçamento de Estado -, que, ademais, **são reveladoras do preconceito existente**, geral e cego, relativo aos
120 serviços municipais principais responsáveis pela gestão destes procedimentos. que criam entropias e atrasos
121 procedimentais. **A solução tem de passar por melhorias da prática administrativa, afinando procedimentos**
122 **legais, e de todos os serviços e entidades.**

123 **6. Utilização do sistema BIM e criação de uma plataforma digital única nacional.** Sem questionar do
124 eventual contributo para uma maior eficácia e agilidade, regista-se:

125 - Apreensão face à necessária atualização de recursos humanos e técnicos disponíveis, bem como aos custos
126 associados ao Sistema BIM. Considera-se que deverá ser previsto um **período transitório** que preceda a
127 aplicação desta medida, para que projetistas e técnicos municipais possam obter a necessária formação, bem
128 como os Municípios dotarem os serviços dos necessários equipamentos, a nível de hardware software.

129 - Quanto ao desenvolvimento e implementação de uma plataforma digital única, de âmbito nacional, destinada às
130 operações de loteamento, às operações urbanísticas e aos trabalhos de remodelação de terrenos, não se percebe
131 o objetivo da mesma (mera submissão de pedidos ou *workflow* de procedimentos administrativos) e de que forma
132 seria assegurada a sua interoperabilidade com as plataformas já existentes, e que se diferenciam de Município
133 para Município.

134

135 **B.2. PROPOSTA DE LEI N.º 64/XXIII/2023 (PL) - pretende “estabelecer medidas com o intuito de garantir**
136 **habitação para todos”.**

137 **7. Alargamento do âmbito da fiscalização municipal no âmbito do arrendamento - condições de**
138 **habitabilidade** (artigo 27.º da PL - novo artigo 89.º-B do RJUE). Suscita-nos **questões de constitucionalidade**
139 **e de legalidade**, na sua articulação com a **legitimidade para intervir em propriedade privada: seja nos**
140 **pressupostos** (simplesmente, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado), **seja no seu âmbito/**
141 **finalidades**, pois a fiscalização pretendida passa a abranger: (i) o cumprimento de normas relativas à **legalidade**
142 **da relação arrendatícia** (ii) **dimensão do agregado habitacional/ sobrelocação** – **misturando, afinal,**
143 **responsabilidades de polícia, da segurança social e da autoridade tributária (!).**

144 Coloca-se nos Municípios o ónus da resolução de um problema social, de âmbito mais vasto e da responsabilidade
145 do Estado Central, que decorre da inexistência de oferta habitacional condigna e acessível.

146 **8. Arrendamento forçado de habitações devolutas** a que acresce a **realização das obras** necessárias à
147 **correção das más condições de salubridade ou segurança e condições de habitabilidade**, a ressarcir por conta
148 das futuras rendas (artigo 15.º da PL).

149 Não decorre da LBH este instrumento de intervenção pública (Cfr. artigo 37.º). **O Estado não tem qualquer**
150 **legitimidade para avançar com medidas de arrendamento forçado de propriedade privada** -- cuja
151 implementação será mais desafiante e potencialmente conflituosa --, enquanto não proceder à **afetação do**
152 **património público**, imposta pela Lei de Bases.

153 Chegado esse momento, se necessário, **não poderá o ónus dessa intervenção forçada ser**
154 **indiscriminadamente colocado sobre os Municípios**, **admitindo-se apenas a prerrogativa da sua utilização em**
155 **zonas de pressão urbanística**.

156 **9. Alteração de uso dos solos.**

157 **a) Reversão para habitação de edifícios e terrenos afetos em plano a equipamentos, serviços ou**
158 **comércio**, através da alteração simplificada aos planos (artigo 30.º da PL). **Tem de ficar claro que se trata de**
159 **uma prerrogativa de gestão pública do Município (e não um direito dos promotores)**. É preciso garantir o
160 equilíbrio e cidades multifuncionais.

161 **b) Presunção da compatibilidade para uso habitacional.** Nas situações de desafetação de imóveis do
162 domínio público do Estado, ou dos fins de utilidade pública, a que se encontravam adstritos, designadamente os
163 do domínio privado indisponível do Estado, bem como de cessação de restrições e servidões administrativas de
164 utilidade pública, **não caduca o uso do solo, presumindo-se a sua compatibilidade para uso habitacional**
165 (artigos 5.º e 7.º da PL). **O Município é soberano no planeamento, pelo que tem de ficar salvaguardada a**
166 **possibilidade de o Município afastar/ restringir esta presunção, mediante oposição fundamentada**
167 (designadamente por motivações de ruído, demandas de estacionamento, ponderação de sistemas de mobilidade
168 existentes, espaços verdes, equipamentos públicos e de lazer, ou mesmo habitação pública ou com finalidades
169 públicas).

170 **c) Manutenção da classificação como solo urbano de terrenos não infraestruturados**, nas seguintes
171 situações: (i) cujo uso predominante previsto seja habitacional (ii) em solo urbanizável ou de urbanização
172 programada e (iii) cuja promoção esteja inserida em Estratégia Local de Habitação, Carta Municipal de Habitação,
173 Bolsa de Habitação ou habitação a custos controlados (artigo 7.º do PL). A referência aos **conceitos de solo**
174 **urbanizável ou de urbanização programada está desatualizada**, não existindo em planos municipais já revistos

175 de acordo com as novas regras de classificação do solo. **Os conceitos devem ser revistos de forma a tornar a**
176 **aplicação desta prerrogativa transversal a todos os PMOT**, incluindo aos que já cumpriram o artigo 199.º do
177 RJIGT.

178 De salientar, a este propósito, que o desaparecimento daqueles conceitos decorreu de uma política de contenção
179 dos perímetros urbanos, com consequências muito gravosas para as cidades e em particular para o
180 desenvolvimento do interior, que não se coadunam com as crescentes necessidades de aumento de terrenos
181 disponíveis para a promoção de habitação (presentemente **extrapolada pelas CCDR em interpretações**
182 **restritivas e desproporcionais do artigo 74.º do PNPOT**, que, aproveitamos para assinalar, se impõem revistas).

183 **10. Financiamento para promoção da habitação a custos controlados através de uma linha de crédito**
184 **de 250 milhões de euros** (artigo 3.º e Anexo II da PL). Estando a habitação a custos controlados sujeita a um
185 conjunto de parâmetros e valores – nomeadamente **custo de promoção por metro quadrado e valores**
186 **máximos de renda** previstos no âmbito do programa do Arrendamento Acessível – **não se compreende a**
187 **exclusão de cumprimento de tais parâmetros no caso de recurso à linha de financiamento do Banco**
188 **Português de Fomento** (n.º 2 do artigo 6.º do Anexo II).

189 Alertar aqui para a determinância do papel do IHRU nesta certificação a custos controlados, sendo imperativo
190 garantir que são cumpridos em prazo que não comprometam a este financiamento.

191 **11. IVA reduzido a 6%:**

192 **a)** Estende o IVA de 6% à reabilitação (mas apenas) de “imóveis” fora de área de reabilitação urbana (ARU),
193 desde que destinados, em pelo menos em 70%, a habitações económicas, a custos controlados e, agora também,
194 a arrendamento acessível; o mesmo regime de IVA já é hoje aplicável às empreitadas de construção de habitações
195 económicas e a custos controlados, estendendo a PL também ao arrendamento acessível (artigos 17.º e 24.º do
196 PL – alteração 2.18 e 2.42 CIVA). É uma alteração importante, mas **é crucial que a mesma abranja não só os**
197 **“imóveis”, mas também todas as operações de reabilitação urbana, incluindo os equipamentos.**

198 Anota-se que o artigo 24.º prevê, certamente por lapso, a mesma alteração, optando por acrescentar um novo
199 ponto 2.42 ao CIVA. Deverá ser eliminado.

200 **b)** No caso das ARU, **restringe o IVA reduzido às empreitadas de reabilitação de “edifícios” (!)**, quando
201 atualmente abrange todas as vertentes da reabilitação urbana e não somente a intervenção em edifício (artigos
202 17.º da PL - alteração 2.23 CIVA). É **contraproducente. Deverá manter-se para todas as vertentes das**
203 **operações de reabilitação urbana, incluindo novas edificações.** É sim necessário **ser melhorada a letra da**
204 **lei, clarificando-se e concretizando os requisitos** deste “benefício”, de modo a **ultrapassar dúvidas,**
205 **interpretações e divergências existentes** (nomeadamente da AT e de decisões arbitrais).

206 **12. Isenções automáticas de IMI e IMT relativamente terrenos para construção de imóveis**
207 **habitacionais e destinados ao Programa de Apoio ao Arrendamento** (artigos 25.º e 26.º do PL). Abstendo-nos
208 de escarpelizar cada uma das alterações enunciadas, cumpre reforçar que a Lei das Finanças Locais é clara na
209 imposição de um princípio de devida e efetiva compensação dos Municípios quando, por superior interesse
210 nacional, o Estado Central venha a decretar isenções automáticas, que determinem perda de receita associada
211 de impostos devidos aos Municípios.

212 **A ANMP rejeita qualquer solução legislativa que, assente na concessão unilateral de isenções automáticas,**
213 **por parte do Estado Central, acentuem ainda mais a perda de receita de impostos devidos aos Municípios**
214 **-- como o IMI e o IMT -- sem a imprescindível articulação e apresentação dos correspondentes cálculos e**
215 **impactos, de forma a compensá-los por tais perdas.**

216 **13. Alterações ao regime do alojamento local** (artigos 9.º, 10.º, 16.º E ANEXO III DO PL), destacando-se:
217 a suspensão de emissão de novas licenças até 31 de dezembro de 2030 (com exceção de zonas rurais a definir
218 por portaria), a reapreciação das atuais licenças no mesmo ano (exceto os que sejam garantia real de empréstimos
219 que se mantêm válidos até à amortização integral) e a renovação quinquenal não automática.

220 As **opções que cada Município** toma relativamente à gestão do seu território e políticas locais de habitação
221 deverão ser **soberanas**, pois integram uma reflexão sobre o peso deste tipo de atividade e consequências da
222 mesma na garantia de acesso à habitação por parte das famílias. Entende-se que **a aplicação destas medidas**
223 **deve ser concertada e escrutinada pelos Municípios**, à luz das opções e estratégias locais existentes, na leitura
224 das dinâmicas de cada território. **Sem prescindir do princípio, admite-se a sua aplicação às áreas de pressão**
225 **urbanística**, onde os problemas de despejo, para afetação ao alojamento local, assumem contornos graves.

226 **14. Certificação pela Câmara Municipal das obras de remodelação ou restauro profundo, para efeitos**
227 **de aumento do valor da renda nos novos contratos de arrendamento** (até 15%). Volta a alargar o leque de
228 competências dos Municípios, mas **sem especificar o procedimento, o que é imprescindível.**

229

230 **B.3. PROJETO DE DECRETO-LEI N.º 359/XXIII/2023 (versão de 03/03/2023) - altera diversos regimes**
231 **jurídicos na área da habitação.**

232 Reiterando que a ANMP já se pronunciou sobre este mesmo Projeto de Decreto-Lei, mas na sua versão de 2 de
233 fevereiro, tendo emitido parecer genericamente favorável, identificamos e comentamos apenas as preocupações
234 relativamente às alterações introduzidas aos Programas Porta de Entrada e Primeiro Direito.

235 **15. Alterações ao Programa Habitacional Porta de Entrada.** Os protocolos de cooperação institucional,
236 relacionados com movimentos migratórios, para resposta a necessidades de alojamento por acontecimentos

237 imprevisíveis e excecionais passam a poder ser levados a cabo diretamente entre o IHRU I.P. e o Alto
238 Comissariado para as Migrações I.P. Embora possam não ser envolvidos nos referidos acordos de cooperação
239 entre o IHRU I.P. e o ACM I.P., **deverão os Municípios ser informados dos mesmos**, desde logo para efeitos
240 de acompanhamento social das famílias no âmbito das suas competências e de forma a evitar a sobreposição das
241 intervenções.

242 **16. Alterações ao Programa Habitacional Primeiro Direito.** Revoga o n.º 3 do artigo 73.º. Este artigo prevê
243 um preço máximo de venda² para efeitos do exercício da opção de compra do Município, no âmbito do regime
244 especial de alienação aplicável nos primeiros 15 anos. Não conseguimos compreender a intenção do Governo ao
245 acabar com esse teto. Em causa vendas, antes de decorridos 15 anos, de habitação financiada com dinheiros
246 públicos no âmbito do Programa. Esta possível venda ao Município, ou mesmo ao IHRU, **tem de obedecer a**
247 **preços regulados, sob pena de impedir a aquisição a preços justos e razoáveis.**

248

249 III. OUTRAS PREOCUPAÇÕES E SUGESTÕES

250 a) É preciso garantir **mecanismos de aprovação mais ágeis e céleres** dos projetos por parte das outras
251 entidades envolvidas no processo, nomeadamente E-REDES e IHRU;

252 b) Os prédios rústicos localizados em perímetro urbano (que hoje pagam IMI rústico) devem pagar **IMI**
253 **urbano**;

254 c) É urgente a previsão expressa na lei da legitimidade dos Municípios para invocarem o **Interesse Público**
255 **Municipal (Resolução fundamentada)**, mecanismo que pode contribuir para uma maior celeridade dos
256 processos, evitando a suspensão nas providências cautelares;

257 d) São necessárias medidas urgentes de incentivo para a **atratividade do setor da construção** (mão de
258 obra).

259

260 IV. POSIÇÃO DA ANMP

261 Reconhecida a necessidade do reforço das políticas habitacionais e respostas públicas, e analisadas as principais
262 medidas e procedimentos com reflexos na atividade municipal, em causa está um **programa muito vasto e**

² “Para efeito de opção de compra, o preço máximo da habitação corresponde ao valor final atribuído à mesma pelo IHRU, I. P., no âmbito e por efeito do respetivo financiamento, deduzido do valor correspondente à comparticipação e atualizado pela aplicação da taxa de variação média anual do índice de preços no consumidor divulgada pelo INE, I. P.”

263 **ambicioso**, que exige grande **ponderação e articulação de vários regimes jurídicos** e demandará **avultados**
264 **recursos humanos e financeiros do Estado e Autarquias Locais**, sob pena de inexecutabilidade.

265 Com efeito, os instrumentos previstos no pacote Mais Habitação implicam um **reforço significativo das**
266 **atribuições municipais no âmbito da habitação**, pelo que, sem acautelar **o correspondente reforço financeiro**
267 para fazer face aos encargos que daí advêm -- seja com a gestão, manutenção e reabilitação, e aumento, dos
268 respetivos parques habitacionais, seja com a implementação de procedimentos que se destinam a assegurar a
269 fiscalização e execução de algumas das medidas propostas --, será impossível ultrapassar a situação de crise e
270 carência habitacional que vivemos, reequilibrando a oferta e o acesso à habitação em cumprimento do artigo 65.º
271 da nossa Constituição.

272 Nestas circunstâncias, **sem que as preocupações e propostas acima sejam acauteladas, a Associação**
273 **Nacional de Municípios Portugueses não pode emitir parecer favorável à presente iniciativa.**

274

275

Associação Nacional de Municípios Portugueses

276

21 de março de 2023