

Projeto de Lei n.º 95/XVI/1ª

Revoga diversas disposições do denominado programa “Mais Habitação”

Exposição de motivos

O denominado programa “Mais Habitação”, aprovado pela Lei n.º 56/2023, em 6 de Outubro, aprovou medidas no âmbito da habitação, procedendo a diversas alterações legislativas incluindo, entre outras, medidas específicas para o sector do alojamento local, introduziu a possibilidade de arrendamento coercivo e alterou o regime jurídico das ARI - comumente chamados de “Vistos Gold”.

No Programa “Mais Habitação” fica postulada a imediata suspensão da emissão de novas licenças de alojamento local em todo o território nacional, nas modalidades “apartamento” e “estabelecimento de hospedagem integrado em fracção autónoma de edifício”, à excepção dos concelhos que constem da listagem que está disponível na Portaria n.º 208/2017.

Nas restantes áreas do país, o levantar destas suspensões pode ainda ser autorizado pelas câmaras municipais, mas para isso, o município, à semelhança do que também é requerido aos territórios do interior, não pode estar em situação de carência habitacional declarada, uma condição que permitiria ao município aceder a um conjunto de recursos especialmente dedicados para resolver questões relacionadas com a habitação.

Esta possibilidade dependerá da análise que cada município venha a fazer relativamente ao seu panorama habitacional local, a publicar através de um documento denominado Carta Municipal de Habitação.

Outra alteração introduzida do Programa Mais Habitação em matéria do AL, que se pretende reverter, ocorre quando a propriedade em questão seja uma fracção autónoma de um edifício em regime de propriedade horizontal a qual se destine, de acordo com o respectivo título, a habitação, passando a ser necessário acrescentar ao pedido de licença uma acta de assembleia de condomínio autorizando a instalação e o uso da fracção como alojamento local.

Ainda sobre esta matéria e contrariamente ao que até então ocorria, o número do registo do estabelecimento de alojamento local é pessoal e intransmissível, ainda que na titularidade ou propriedade de pessoa coletiva, apenas não sendo aplicável a intransmissibilidade, nos casos de sucessão.

De forma faseada, esta Lei vem repartir os momentos que marcam o passo da obtenção e manutenção do licenciamento adequado ao início da actividade de alojamento local; afixa-se o prazo de 5 (cinco) anos, como período de duração de registo de AL a contar a partir da data de emissão de título de abertura ao público, sendo o mesmo renovável por períodos idênticos, mediante deliberação expressa da Câmara Municipal, territorialmente competente.

Estipula a lei sob análise que ficam suspensos, em todo o território nacional, – com excepção dos territórios do interior identificados em Portaria própria, assim como das Regiões Autónomas – todos os novos registos de estabelecimento de AL.

Os registos de AL emitidos até à data de 7 de Outubro de 2023, estarão sujeitos a uma reapreciação, a ocorrer no ano de 2030, data a partir da qual se poderão tornar renováveis pelo período de 5 (cinco) anos; ficando excluídos desta reapreciação os estabelecimentos que constituam uma garantia real de contratos de mútuo (celebrados até 16 de Fevereiro de 2023) e que ainda não tenham sido integralmente liquidados a 31 de Dezembro de 2029, caso em que a primeira reapreciação apenas ocorrerá após a amortização integral inicialmente acordada.

Ficam os titulares do registo de AL obrigados a, no prazo de 2 (dois) meses, a contar desde o dia 07 de Outubro de 2023, apresentar prova da efetividade de exercício na plataforma RNAL – Registos Nacional de Alojamento Local, acessível através do Balcão Único Eletrónico, o que deverá ocorrer através da apresentação de declaração contributiva, de manutenção da atividade de exploração.

Caso os titulares supramencionados assim não procedam, o registo de Alojamento Local será cancelado, por decisão do Presidente da Câmara Municipal onde se insere o estabelecimento de alojamento local.

Em termos tributários, veio a Lei n.º 56/2023 criar uma contribuição extraordinária sobre os apartamentos em alojamento local (CEAL), incidente sobre não só os

apartamentos, como os estabelecimentos de hospedagem, integrados numa fração autónoma de edifício em regime de AL.

Assim, são sujeitos passivos da CEAL os titulares de exploração de estabelecimentos de alojamento local, sendo, subsidiariamente responsáveis pelo pagamento da contribuição os proprietários dos imóveis onde se situem os estabelecimentos da AL, ainda que não se trate dos titulares da exploração em causa; ou seja, caso o titular do AL não apresente a declaração necessária para liquidação da CEAL, a mesma será liquidada oficiosamente ao proprietário do imóvel.

Como sabemos o AL tem grande impacto no turismo em Portugal. O turismo em Portugal alcançou patamares históricos nos últimos tempos, tendo assim vindo a consolidar-se como um pilar crucial para a economia nacional. Contudo, a dinâmica desse sector essencial está a ser muito influenciada por esta recente alteração de licenciamento para o Alojamento Local, provocando por outro lado um impacto substancial no mercado imobiliário nacional.

O que se procura alcançar através da transferência de apartamentos de alojamento local para o arrendamento habitacional previsto na (alínea g) do artigo 1.º da Lei n.º 56/2023 de 8 de Outubro, não resolve o problema de base, que é o acesso à habitação e ao arrendamento acessível. O AL não é a razão do problema da Habitação, nem o arrendamento coercivo serve de solução ao problema.

Esta foi outra novidade do Programa Mais Habitação: o arrendamento forçado de casas devolutas, também designado por arrendamento coercivo, é uma medida que permite aos municípios proporem aos proprietários de casas classificadas como devolutas há mais de dois anos o arrendamento do imóvel.

A identificação das habitações devolutas fica com esta lei a ser da responsabilidade dos municípios, que devem verificar se as casas estão desocupadas, de acordo com os critérios definidos pela lei. De acordo com a mesma lei, todas as entidades têm o dever de cooperar com o município para este possa verificar se existem indícios de que a habitação esteja devoluta. A câmara municipal pode, assim, pedir o envio de informação para fazer essa verificação.

Por isso, as empresas de telecomunicações e distribuidoras de gás, electricidade e água estão obrigadas a enviar aos municípios, até ao dia 1 de Outubro de cada ano, uma lista

actualizada das habitações onde não existem contratos de fornecimento deste tipo de serviços ou com consumos baixos.

Por fim prevê -se que a renda é paga pelo inquilino à câmara municipal que, por sua vez, paga a renda ao proprietário. Na prática, no arrendamento coercivo, a casa será arrendada pela câmara municipal que, por sua vez, a irá subarrendar a um inquilino que dela precise.

O Partido CHEGA, em contraponto, apresenta-se como a favor do desenvolvimento económico do país, através da simplificação dos procedimentos administrativos e desburocratização dos mesmos, ao contrario do que sucede com as alterações vindas de referir. Para além disso, defende que devemos promover determinados tipos de comportamentos através da adopção de medidas de carácter positivo, como a desoneração dos arrendamentos, por exemplo, ao invés da adopção de medidas coercivas.

Mais, é entendimento deste Grupo parlamentar que os Direitos sociais (tal como o direito à Habitação) sejam exigíveis apenas ao Estado e nunca aos particulares, proprietários privados in casu. Mais ainda que nem sequer se preencham os requisitos constitucionais da necessidade e da proporcionalidade das restrições em causa, pois o que se impõe refletir é, efectivamente, se o problema de habitação e do mercado de arrendamento, principalmente nas grandes cidades, a preços justos, não se resolve com outra politica que não a do Arrendamento coercivo.

Por fim, o programa “Mais Habitação”, aprovado pela Lei n.º 56/2023, incluiu medidas específicas em matéria dos chamados Vistos Gold, regulamentados na Lei n.º 23/2007, de 4 de Julho, a qual aprova o regime de entrada, permanência, saída e afastamento de estrangeiros do território nacional.

Resumidamente, nesse Programa Mais Habitação ficou proibido serem atribuídos novos Vistos Gold, a contar da data de 16 de Fevereiro de 2023.

Este vistos Gold são uma modalidade de autorização de residência temporária aos cidadãos estrangeiros que se proponham investir em Portugal e que, em contrapartida, estão dispensados da necessidade de terem visto de residência para residir e trabalhar em Portugal – pelo mínimo de 7 dias no primeiro ano e não inferior a 14 dias nos anos subsequentes –, podendo circular livremente pelo Espaço Schengen sem necessidade

de visto, beneficiar das possibilidades oferecidas pelo reagrupamento familiar e, eventualmente, candidatarem-se a Autorização de Residência Permanente em Portugal e mesmo à aquisição da nacionalidade portuguesa por naturalização.

Ora entende este grupo parlamentar ser de revogar todos os artigos constantes nesse diploma, pois face à política de Imigração em vigor em Portugal neste momento, a qual se caracteriza por ser bastante permissiva em contraposição com o que aportam os denominados Vistos Gold para a economia Portuguesa, atraindo considerável investimento estrangeiro, parece ser de rejeitar tais alterações previstas pela aludida Lei, face aos princípios gerais de direito de Equidade e a da proporcionalidade .

Assim, e ao abrigo das disposições constitucionais e regimentalmente aplicáveis, os Deputados do Grupo Parlamentar do Partido CHEGA, apresentam o seguinte Projeto de Lei:

Artigo 1.º

Objecto

O presente diploma Revoga diversas disposições do denominado programa “Mais Habitação”, mais especificamente as que dizem respeito ao regime do Alojamento Local, Arrendamento Coercivo e Vistos Gold.

Artigo 2.º

Norma Revogatória

São revogados os artigos 16º; 17º; 18º, 19º; 20º; 21º; 22º; 42º;43º; 44º; 45º, da Lei n.º 56/2023, em 6 de Outubro.

Artigo 3.º

Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação em Diário da República.

Palácio de São Bento, 3 de Maio de 2024

Os Deputados do Grupo Parlamentar do CHEGA,

Pedro Pinto – Filipe Melo – Carlos Barbosa – Eduardo Teixeira – Marta Silva