

PROJETO DE RESOLUÇÃO Nº 543/XV/1.^a

ACELERAÇÃO DA EXECUÇÃO DOS FUNDOS PRR PARA A HABITAÇÃO, PROMOÇÃO DE
SOLUÇÕES INOVADORAS DE HABITAÇÃO E ALOJAMENTO, E AVALIAÇÃO DAS
ALTERAÇÕES AO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO

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 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:

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



GRUPO PARLAMENTAR PARTIDO SOCIAL DEMOCRATA

- 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”.



GRUPO PARLAMENTAR PARTIDO SOCIAL DEMOCRATA

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:

I - 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 - 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.

II - 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 de 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 assegurem em determinadas zonas e em 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 subsequentemente.

Palácio de São Bento, 6 de março de 2023.

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



Joaquim Miranda Sarmento