

Projeto de Lei n.º 237/XV/1.ª (BE)

Título: Regime extraordinário de proteção da habitação face à inflação

Data de admissão: 25 de julho de 2022

Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação (6.ª)

ÍNDICE

I. A INICIATIVA

II. APRECIÇÃO DOS REQUISITOS CONSTITUCIONAIS, REGIMENTAIS E FORMAIS

III. ENQUADRAMENTO JURÍDICO NACIONAL

IV. ENQUADRAMENTO JURÍDICO NA UNIÃO EUROPEIA E INTERNACIONAL

V. ENQUADRAMENTO PARLAMENTAR

VI. CONSULTAS E CONTRIBUTOS

VI. ENQUADRAMENTO BIBLIOGRÁFICO

Elaborada por: Inês Maia Cadete (DAC), Carolina Caldeira (DAPLEN), Luísa Colaço e Leonor Calvão Borges (DILP) e Paula Faria (BIB)

Data: 12.09.2022

I. A INICIATIVA

A presente iniciativa visa proteger os contratos de arrendamento, limitando o aumento de rendas ao coeficiente de atualização de rendas do ano de 2021.

Nesse sentido, do projeto de lei em apreço os autores propõem que em 2023 os coeficientes de atualização anual de rendas sejam fixados nos valores estipulados no Aviso 17989/2021 (1,0043) para todos os contratos de arrendamento, independentemente da sua natureza, e sem prejuízo de regimes mais favoráveis aplicáveis ao arrendatário..

Atendendo à exposição de motivos, a necessidade de proteger os contratos de arrendamento justifica-se, para os proponentes, em primeiro lugar, pelo facto de Portugal viver um contexto inflacionista sem precedentes.

Embora o aumento dos preços se faça sentir sobretudo nos combustíveis e bens alimentares, referem que a habitação tem vindo a sofrer um processo autónomo de aumento dos preços.

Segundo os proponentes, a mera atualização automática das rendas prevista para 2023 poderá chegar aos 6%, o valor mais elevado desde a década de 1990.

Referem ainda que a confirmarem-se aumentos de 5% sobre as atuais rendas, estes podem conduzir a uma situação insustentável para muitas famílias para quem as despesas de habitação já são um fator de empobrecimento. Consequentemente, o congelamento da atualização das rendas é uma condição para garantir o direito à habitação num período de extraordinárias dificuldades financeiras para a generalidade da população.

II. APRECIÇÃO DOS REQUISITOS CONSTITUCIONAIS, REGIMENTAIS E FORMAIS

- **Conformidade com os requisitos constitucionais e regimentais**

A iniciativa é apresentada pelo Grupo Parlamentar do Bloco de Esquerda (BE), ao abrigo e nos termos do n.º 1 do artigo 167.º da [Constituição da República Portuguesa](#)¹ (Constituição) e do n.º 1 do artigo 119.º do [Regimento da Assembleia da República](#) (Regimento), que consagram o poder de iniciativa da lei. Trata-se de um poder dos Deputados, por força do disposto na alínea *b*) do artigo 156.º da Constituição e *b*) do n.º 1 do artigo 4.º do Regimento, bem como dos grupos parlamentares, por força do disposto na alínea *g*) do n.º 2 do artigo 180.º da Constituição e da alínea *f*) do artigo 8.º do Regimento.

Assume a forma de projeto de lei, em conformidade com o disposto no n.º 2 do artigo 119.º do Regimento. Encontra-se redigida sob a forma de artigos, é precedida de uma breve exposição de motivos e tem uma designação que traduz sinteticamente o seu objeto principal, cumprindo assim os requisitos formais previstos no n.º 1 do artigo 124.º do Regimento.

São também respeitados os limites à admissão da iniciativa estabelecidos no n.º 1 do artigo 120.º do Regimento, uma vez que as mesmas parecem não infringir a Constituição ou os princípios nela consignados e definem concretamente o sentido das modificações a introduzir na ordem legislativa.

O Projeto de Lei n.º 237/XV/1.^a (BE) deu entrada a 21 de julho de 2022, tendo sido junta a [ficha de avaliação prévia de impacto de género](#). A 25 de julho de 2022 foi admitido e baixou na generalidade à Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação (6.^a), por despacho do Presidente da Assembleia da República.

▪ **Verificação do cumprimento da lei formulário**

A [lei formulário](#)² contém um conjunto de normas sobre a publicação, identificação e formulário dos diplomas que são relevantes em caso de aprovação da presente iniciativa.

¹ As ligações para a Constituição e para o Regimento são direcionadas para o portal oficial da Assembleia da República.

² Lei n.º 74/98, de 11 de novembro, alterada e republicada pela Lei n.º 43/2014, de 11 de julho, estabelece um conjunto de normas sobre a publicação, a identificação e o formulário dos diplomas.

O título da presente iniciativa legislativa traduz sinteticamente o seu objeto, mostrando-se conforme ao disposto no n.º 2 do artigo 7.º da lei formulário, embora, em caso de aprovação, possam ser objeto de aperfeiçoamento formal, em sede de apreciação na especialidade ou em redação final.

Em caso de aprovação, esta iniciativa revestirá a forma de lei, nos termos do n.º 3 do artigo 166.º da Constituição, pelo que devem ser objeto de publicação na 1.ª série do Diário da República, em conformidade com o disposto na alínea c) do n.º 2 do artigo 3.º da lei formulário.

No que respeita ao início de vigência, o Projeto de Lei n.º 237/XV/1.ª (BE) estabelece, no seu artigo 4.º, que a sua entrada em vigor ocorrerá «no dia seguinte ao da sua publicação», estando em conformidade com o previsto no n.º 1 do artigo 2.º da lei formulário, que prevê que os atos legislativos «entram em vigor no dia neles fixado, não podendo, em caso algum, o início de vigência verificar-se no próprio dia da publicação».

Nesta fase do processo legislativo, a iniciativa em apreço não nos parece suscitar outras questões em face da lei formulário.

III. ENQUADRAMENTO JURÍDICO NACIONAL

A [Constituição](#)³ consagra, no n.º 1 do [artigo 65.º](#), o direito à habitação, entre outros direitos e deveres sociais, nos seguintes termos: «Todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar». Para a efetivação deste direito, a Lei Fundamental incumbe ao Estado que estimule «a construção privada, com subordinação ao interesse geral, e o acesso à habitação própria ou arrendada» [alínea c) do n.º 2], e adote «uma política tendente a estabelecer um sistema de renda compatível com o rendimento familiar e de acesso à habitação própria» (n.º 3).

³ Diploma retirado do sítio da *Internet* da Assembleia da República. Todas as referências legislativas à Constituição nesta parte da nota técnica são feitas para esse portal oficial, salvo indicação em contrário. Consultas efetuadas em 01/09/2022.

Defendem Gomes Canotilho e Vital Moreira⁴ que «o direito à habitação não se reduz ao direito a habitação própria (o que o transformaria num caso de direito à propriedade, podendo ser realizado também por via do direito de arrendamento». Se por um lado, «cumpre ao Estado garantir os meios que facilitem o acesso à habitação própria (fornecimento de terrenos urbanizados, crédito acessível à generalidade das pessoas, direito de preferência na aquisição de casa arrendada, etc.) e que fomentem a oferta de casa para arrendar (...)», por outro, «o direito à habitação não justifica por si mesmo a edificação em violação dos limites ao uso da terra (...)» nem «preclude o funcionamento de um mercado de arrendamento, através da possibilidade de despejos em casos justificados e da liberdade de fixação das rendas».

O arrendamento urbano encontra-se regulado em vários diplomas, desde logo no [Código Civil](#)⁵, em especial nos [artigos 1022.º a 1120.º](#), e no Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela [Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro](#)⁶.

A questão da atualização das rendas dos contratos de arrendamento urbano, matéria central da presente iniciativa legislativa, coloca-se há mais de um século⁷. O primeiro diploma a congelar as rendas data de 11 de novembro de 1910, e ao longo de quase todo o século XX esta medida foi adotada, ora de forma generalizada, ora para zonas específicas, como foi o caso de Lisboa e do Porto.

Em 1981, pelo [Decreto-Lei n.º 148/81, de 4 de junho](#)⁸, passou a permitir-se dois tipos de arrendamento: de renda livre, ilimitada, mas sem atualização; e de renda condicionada, limitada a 7% do duodécimo do valor do fogo, mas podendo ser atualizada, segundo um coeficiente anual a aprovar pelo Governo. Este modelo foi depois aperfeiçoado pela [Lei n.º 46/85, de 20 de setembro](#)⁹, que aprovou o Regime do

⁴ CANOTILHO, J.J. Gomes; MOREIRA, Vital - **Constituição da República Portuguesa Anotada**, 4.ª edição revista. Coimbra: Coimbra Editora, 2007, Vol. I, pág. 836.

⁵ Diploma consolidado retirado do sítio na *Internet* do Diário da República Eletrónico. Todas as referências legislativas nesta parte da nota técnica são feitas para este portal oficial, salvo indicação em contrário.

⁶ Texto consolidado.

⁷ Veja-se a resenha histórica que consta do preâmbulo do [Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro](#), que descreve a evolução legislativa do arrendamento urbano desde o Código Civil de Seabra, de 1867.

⁸ Revogado pela [Lei n.º 46/85, de 20 de setembro](#), que se mantém apenas parcialmente em vigor.

⁹ Esta lei foi revogada pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, que manteve, no entanto, em vigor o disposto em alguns dos seus artigos.

Arrendamento Urbano, e que adotou o princípio da atualização anual de todas as rendas, de acordo com os coeficientes a aprovar pelo Governo, para evitar uma subida descontrolada das rendas exigidas nos novos contratos, e permitiu a correção extraordinária das rendas fixadas antes de 1980, por forma a conseguir uma maior aproximação entre as chamadas «rendas antigas» e as «rendas novas».

A legislação subsequente manteve o princípio da atualização anual das rendas mediante um coeficiente fixado pelo Governo, o qual se encontra atualmente previsto no [artigo 24.º](#) da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro. Este coeficiente resulta da «totalidade da variação do índice de preços no consumidor, correspondente aos últimos 12 meses e para os quais existam valores disponíveis até à data de 31 de agosto, apurado pelo Instituto Nacional de Estatística» e o aviso com o coeficiente é publicado no Diário da República até 30 de outubro de cada ano.

O coeficiente de atualização que se encontra em vigor para o corrente ano civil é de 1,0043 e foi publicado no [Aviso n.º 17989/2021, de 23 de setembro](#).

O [índice de preços no consumidor](#) é um indicador de inflação em Portugal que mede a evolução média dos preços de um cabaz (atualizado regularmente) de bens e serviços representativo da estrutura de despesa das famílias residentes. Este índice é produzido pelo [Instituto Nacional de Estatística](#) (INE), sendo divulgado em [página própria](#).

IV. ENQUADRAMENTO JURÍDICO NA UNIÃO EUROPEIA E INTERNACIONAL

▪ **Âmbito internacional**

Países analisados

Apresenta-se, de seguida, o enquadramento internacional referente a: Espanha, França e Irlanda.

ESPAÑA

No sentido de facilitar o acesso à habitação através do arrendamento urbano, o Governo espanhol aprovou, em março de 2019, uma nova reforma da lei do arrendamento urbano

através do [Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de março](#)¹⁰, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, diploma cujas principais alterações introduzidas consistiram nas modificações a diversos diplomas, entre os quais salientamos as alterações à [Ley 29/1994, de 24 de noviembre](#), de Arrendamientos Urbanos (LAU) para além de alterações à [Ley 1/2000, de 7 de enero](#), de Enjuiciamiento Civil (artículos [249](#), [440](#), [441](#), [549](#) e [686](#)).

Como é referido na sua exposição de motivos, o Governo pretendia assim colmatar situações de especial vulnerabilidade «*que viven muchas familias y hogares después de años de profunda crisis económica caracterizada por una intensa destrucción y precarización del empleo, se formula el cuarto motivo que justifica la urgencia y extraordinaria necesidad de las medidas*», tendo o número de despejos aumentado cerca de 5% por ano.

A atualização das rendas, nos termos do n.º 1.º do artigo 18.º da [LAU](#), passou a prever que, durante a vigência do contrato, a renda só pode ser atualizada pelo locador ou pelo locatário na data em que cada ano do contrato se complete, nos termos acordados pelas partes, determinando que, na ausência de acordo expresso, as atualizações de renda não serão aplicadas aos contratos.

O diploma previa ainda que, em caso de acordo expresso entre as partes sobre qualquer mecanismo de atualização de renda que não detalhe o índice ou metodologia de referência, a mesma será atualizada para cada anuidade tendo como referência à variação anual do Índice de Garantia de Competitividade sobre a data de cada atualização, tomando como mês de referência para a atualização aquele que corresponde ao último índice publicado na data de atualização do contrato.

Em qualquer caso, o aumento produzido em decorrência da atualização anual dos rendimentos não poderá exceder o resultado da aplicação da variação percentual experimentada pelo Índice de Preços ao Consumidor na data de cada atualização, tomando como mês de referência para a atualização aquele que corresponde ao último índice publicado na data de atualização do contrato.

¹⁰ Diplomas consolidados retirado do portal *oficial boe.es*. Todas as ligações eletrónicas a referências legislativas referentes a Espanha são feitas para o referido portal, salvo referência em contrário. Consultas efetuadas a 17/08/2022.

Para contratos anteriores à data de publicação do diploma, e na ausência de acordo expresso entre as partes sobre qualquer mecanismo de atualização de renda, esta atualiza-se por referência anual ao [Índice de Garantia de Competitividade](#)¹¹, criado nos termos da [Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española](#).

FRANÇA

O regime do arrendamento urbano para habitação decorre da [Loi n.º 86-1290 de 23 de dezembro de 1986](#)¹² *tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière* e da [Loi n.º 89-462, de 6 julho de 1989](#), *tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n.º 86-1290 du 23 décembre 1986*.

Existem alguns arrendamentos que ainda estão sujeitos ao regime da [Loi n.º 48-1360, de 1 de setembro de 1948](#), *portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement*, e que abrange as habitações construídas antes de 1 de setembro de 1948, mas cujo campo de aplicação se vem restringido progressivamente. São, genericamente, arrendamentos de rendas baixas em que a revisão das rendas está sujeita a um limite e deve respeitar os plafons regulamentares fixados anualmente segundo a categoria da habitação. Este regime da lei de 1948 vai deixando de ser aplicado às habitações abandonadas ou àquelas cujos beneficiários não exerçam o direito de transmissão do arrendamento.

Das modificações sofridas pela [Loi n.º 89-462](#) destaca-se a aprovada em 2015 com a [Loi n.º 2015-990, de 6 de agosto](#), *pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques*, também denominada lei *Alur*, e que teve como objetivo global o crescimento, a atividade e a igualdade de oportunidades económicas. A grande inovação deste diploma prende-se com o controle das rendas nas habitações localizadas em determinadas zonas denominadas «*zonas tensas*», ou seja, com intensa procura e baixa oferta. Confrontado perante o facto de cerca de 1/5 dos arrendatários

¹¹ Retirado do sítio da *Internet* do *ine.es*. Consultas efetuadas a 17/08/2022

¹² Diplomas consolidados retirado do portal oficial [legifrance.gouv.fr](#). Todas as ligações eletrónicas a referências legislativas referentes a Espanha são feitas para o referido portal, salvo referência em contrário. Consultas efetuadas a 18/08/2022.

despenderem cerca de 40% do seu rendimento para a renda de casa, o governo francês decidiu introduzir medidas legislativas de combate ao aumento do preço dos arrendamentos urbanos.

A lei *Alur* instituiu um contrato-tipo de arrendamento para fins habitacionais, o qual permitiu uma clarificação das relações entre senhorios e inquilinos. Este contrato-tipo veio a ser definido pelo [Décret n.º 2015-587, de 31 de maio](#). Assim, o [article 3](#)¹³ da *Loi n.º 89-462, du 6 juillet 1989*, na redação que lhe foi dada pela lei *Alur*, lista os elementos que devem constar do contrato de arrendamento, dos quais se destaca a duração do contrato e o montante a pagar e condições da sua revisão, o estado das instalações, as obras de beneficiação efetuadas após a saída do anterior inquilino, e caso o fogo se insira numa das denominadas «zonas tensas», o montante da renda paga pelo anterior arrendatário, o preço da renda de referência majorada aplicável na zona em que o fogo se insere e os honorários dos agentes imobiliários cobrados ao arrendatário.

No ato de assinatura do contrato de arrendamento, o senhorio anexa um dossiê de diagnóstico técnico da fração a arrendar. Este contrato-tipo só é aplicável aos contratos de arrendamento celebrados após 1 de agosto de 2015, contudo abrange todos os arrendamentos submetidos ao regime da *Loi n.º 89-462, du 6 juillet 1989*.

Ainda no quadro da *Loi n.º 89-462, du 6 juillet 1989*, importa adicionalmente relevar o disposto no [article 10](#), onde se define que o contrato de arrendamento a proprietários que sejam pessoas singulares tem a duração de pelo menos 3 anos¹⁴, podendo ser convencionado outro prazo nunca inferior a um ano, nos termos do [article 11](#). Findo o prazo inicial, o contrato pode ser prorrogado tacitamente ou renovado. Em caso de prorrogação tácita o prazo da prorrogação é de 3 anos, em caso de renovação, o prazo desta é o prazo do contrato.

A renda é atualizada nos termos fixados pelas partes ou, em caso de omissão, no fim de cada ano do contrato. O valor do aumento da renda não pode ultrapassar à variação

¹³ Artigo alterado pelas [Lois n.º 2018-1021](#), 23 novembro e [n.º 2019-1147](#), de 8 de novembro.

¹⁴ A lei prevê que no caso de os senhorios serem pessoas coletivas o prazo dos contratos de arrendamento seja de 6 anos, renováveis ou não, dependendo do estipulado pelas partes.

do [índice de referência dos arrendamentos](#)¹⁵ fixada pelo [INSEE – Instituto Nacional de Estatísticas e Estudos Económicos](#).¹⁶

Adicionalmente, cumpre também relevar a [Loi 2018-1021 du novembre 2018](#)¹⁷, *portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Loi Élan)*. Este diploma reflete a «estratégia habitacional» do governo e abrange áreas tão diversas como o ordenamento do território, o planeamento urbano, a construção, a habitação social, o respeito pelo meio ambiente, o alojamento local, o despejo por ocupações ilegais, o condomínio, o combate à habitação indigna e a tecnologia digital. O [article 118](#) deste diploma promove ainda uma alteração à *Loi n.º 89-462, du 6 juillet 1989*, no sentido para evitar ações de despejos, incluindo a consideração de um possível procedimento de sobre-endividamento, consagrado no seu [article 24](#).

Este diploma cria também um novo conceito de arrendamento de mobilidade (artigos [107](#) a [115](#)) o qual consiste num contrato de arrendamento de curta duração (prazo máximo de duração até 10 meses) de um apartamento mobilado ou de segundas habitações cujo proprietário deseje recuperar fácil e rapidamente. A lei prevê que este contrato se destine a determinadas categorias de inquilinos, como por exemplo estudantes, pessoas em formação, em transferência profissional ou em trabalho temporário. É ainda criado um sistema experimental de controlo dos arrendamentos, através dos artigos [139](#) e [140](#), nomeadamente no que concerne à supervisão das denominadas «zonas tensas», impondo multas pesadas para os senhorios não cumpridores.

Por fim, o governo é autorizado a definir um sistema de incentivo a ferramentas digitais para arrendamentos de habitações vazias ou mobiladas, nos termos do [article 128](#), facilitando adicionalmente a entrega desmaterializada dos documentos anexos ao contrato de arrendamento (o chamado [arrendamento digital](#)¹⁸).

Importa ainda referir que as normas pelas quais se rege o regime do arrendamento para a habitação decorrem não só dos diplomas supra mencionados, mas igualmente do [Code civil](#), do [Code de la construction et de l'habitation](#) e do [Code de la sécurité sociale](#).

¹⁵ Retirado do sítio da *Internet* do *insee.fr*. Consultas efetuadas a 18/08/2022.

¹⁶ Retirado do sítio da *Internet* do *insee.fr*. Consultas efetuadas a 18/08/2022.

¹⁷ *LOI n.º 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (1)*.

¹⁸ Retirado do sítio da *Internet* do *gouvernement.fr*. Consultas efetuadas a 18/08/2022.

No portal do [Service-Public-logement](#)¹⁹ encontra-se, de forma detalhada e completa, toda a informação respeitante a esta matéria.

IRLANDA

O regime jurídico aplicável ao mercado de arrendamento, anteriormente enquadrado no âmbito do [Landlord and Tenant Act 1967 a 1994](#), deu lugar em 2004 ao [Residential Tenancies Act 2004](#)²⁰, o qual até à data foi objeto de [diversas alterações](#). Com a reforma de 2015, o governo irlandês teve como objetivo travar o constante aumento das rendas para fins habitacionais e aprovar um regime mais transparente nas relações entre senhorio e inquilino.

A renda é estabelecida através de negociação entre as partes mas o seu montante não pode ser acima do definido pelos valores de mercado ([artigo 19 e seguintes](#) do [Residential Tenancies Act 2004](#)). O valor de mercado vem definido no [artigo 24](#) sendo que o [Residential Tenancies Board \(RTB\)](#)²¹ publica a cada trimestre o [index](#)²² de referência dos valores das rendas praticados no mercado.

Com regime de 2004 a renda era atualizada a cada 12 meses, contudo, a partir de 2015, essa atualização passou a ter lugar só a cada 24 meses, excetuando os casos em que tenha havido acordo escrito entre as duas partes relativamente à aplicação de outro prazo. O prazo, por defeito, dos contratos de arrendamentos é de 4 anos, renováveis, sendo que o senhorio pode livremente resolver o contrato, nos primeiros 6 meses da sua vigência, sem qualquer justificação. Passados esses 6 meses, o senhorio só pode cancelar o contrato caso se verifique uma de três circunstâncias ou uma de três razões.

As circunstâncias que sustentam o cancelamento unilateral do contrato pelo senhorio são:

- Se o arrendatário não cumprir as suas obrigações legais e contratuais, máxime o não pagamento da renda ou de outras despesas;

¹⁹ Retirado do sítio da Internet do [service-public.fr](#). Consultas efetuadas a 18/08/2022.

²⁰ Diplomas consolidados retirado do portal oficial [irishstatutebook.ie](#). Todas as ligações eletrónicas a referências legislativas referentes a Espanha são feitas para o referido portal, salvo referência em contrário. Consultas efetuadas a 18/08/2022.

²¹ Retirado do sítio da Internet do [rtb.ie](#). Consultas efetuadas a 18/08/2022.

²² Retirado do sítio da Internet do [rtb.ie](#). Consultas efetuadas a 18/08/2022.

- Se a habitação se tornar muito pequena para as suas necessidades; ou,
- Se o proprietário pretende vender o imóvel, dispondo de 3 meses para tal.

As razões que fundamentam o cancelamento unilateral do contrato pelo senhorio são:

- Se precisar do imóvel para a sua habitação ou de um dos seus familiares imediatos;
- Se pretende fazer obras que obriguem a saída do inquilino;
- Se pretende alterar o fim a que se destina o imóvel, convertendo o arrendamento de habitacional em comercial.

Os sítios da *Internet* [Citizens's Information](#)²³ e o [Threshold](#)²⁴ contém informação mais detalhada sobre os tipos de arrendamento, os direitos e deveres dos proprietários e dos inquilinos, a questão das rendas e ainda uma lista de modelos de documentos temáticos.

Organizações internacionais

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS

Com a adoção da [Declaração Universal dos Direitos Humanos](#)²⁵ em 1948, o direito à habitação passou a integrar o corpo da lei internacional de direitos humanos universalmente (n.º 1 do artigo 25.º).

V. ENQUADRAMENTO PARLAMENTAR

▪ Iniciativas pendentes (iniciativas legislativas e petições)

Efetuada uma pesquisa à base de dados da atividade parlamentar (AP), não se verificou a existência de qualquer iniciativa ou petição pendente versando sobre matéria idêntica ou conexas à da presente iniciativa.

²³ Retirado do sítio da *Internet* do [citizensinformation.ie](#). Consultas efetuadas a 17/08/2022.

²⁴ Retirado do sítio da *Internet* do <https://www.threshold.ie>. Consultas efetuadas a 17/08/2022.

²⁵ Retirado do sítio da *Internet* do <https://unric.org/pt/>. Consulta efetuada a 17/08/2022.

- **Antecedentes parlamentares (iniciativas legislativas e petições)**

De igual modo, a pesquisa efetuada à mesma base de dados não permitiu localizar antecedentes sobre matéria idêntica na XIV e na XV Legislaturas.

VI. CONSULTAS E CONTRIBUTOS

- **Consultas obrigatórias**

No dia 1 de agosto de 2022, o Presidente da 6.^a Comissão promoveu, nos termos regimentais, a emissão de parecer pela Associação Nacional de Municípios Portugueses (ANMP) e pela Associação Nacional de Freguesias (ANAFRE).

A ANMP concluiu o seu [parecer](#) ao afirmar que «assinala e reforça a necessidade de se encontrar soluções que respeitem a posição de cada uma das partes e que distribuam responsabilidades de forma mais equitativa, designadamente no que respeita às famílias mais vulneráveis.»

A ANAFRE no seu [parecer](#) refere que as freguesias não têm atribuições nem competências nesta matéria, pelo que, considera que não deve emitir parecer sobre o presente projeto de lei.

- **Consultas facultativas**

Atendendo à matéria em causa a Comissão pode, se assim o deliberar, consultar o [Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P.](#)²⁶, as associações de inquilinos e as associações de proprietários.

VII. ENQUADRAMENTO BIBLIOGRÁFICO

DRAGO, Ana – Habitação entre crises: partição das classes médias, políticas de habitação acessível e o impacto da pandemia em Portugal. **Cadernos do Observatório sobre Crises e Alternativas** [Em linha]. CES, N.º 15 (fevereiro 2021), 67 p. [Consult. 09 ago. 2022]. Disponível em WWW:<URL:

²⁶ Para mais informação consultar o sítio da *Internet* em: <http://www.ihru.pt/>

<https://catalogobib.parlamento.pt:82/images/winlibimg.aspx?skey=&doc=135336&img=29048&save=true>>

Resumo: No século XXI a habitação «pareceu reemergir como uma das dimensões em que se acumulam novas formas de exclusão e se acentuam desigualdades sociais marcantes», atingindo agora também as classes médias urbanas e abrindo novas fissuras sociais.

Este trabalho organiza-se em torno de dois debates: por um lado a crise financeira de 2008 e as políticas de austeridade da última década, que agravaram as desigualdades no setor da habitação, acentuando a clivagem social e a mudança nas formas de rentabilização da cidade e do imobiliário, sendo que esta divisão no seio das classes médias tem consequências sociais e políticas relevantes. Por outro lado, o segundo debate gira em torno da transformação dos modelos de rentabilização da cidade. Promoveram-se processos intensos de gentrificação e turistificação nos centros urbanos, conduzindo ao lançamento, em 2018, de uma política de habitação com o objetivo de eliminar carências habitacionais graves, reforçar o parque público e prover o arrendamento acessível para as classes médias. A autora alerta para o «falhanço da captação do arrendamento privado para a política de habitação acessível que parece apontar para uma conclusão relativamente clara: se não forem eliminados os mecanismos que conduziram aos aumentos de preços na habitação e se não forem criados instrumentos de regulação do arrendamento, as desigualdades no campo da habitação manter-se-ão e poderão agravar-se perante os efeitos socialmente assimétricos da crise pandémica de 2020.»

FÓRUM ECONÓMICO MUNDIAL – **Making affordable housing a reality in cities** [Em linha]. Geneva : World Economic Forum, 2019 [Consult. 09 ago. 2022]. Disponível em WWW:<URL:<https://catalogobib.parlamento.pt:82/images/winlibimg.aspx?skey=&doc=129482&img=14917&save=true>>

Resumo: Neste documento, os autores debruçam-se sobre o problema da habitação nas cidades. Atualmente, a maioria das cidades, em todo o mundo, enfrenta graves problemas no que diz respeito à disponibilização de alojamento seguro e adequado para a sua população, especialmente as cidades que estão a crescer rapidamente e onde as opções de habitação económica são limitadas. Mesmo quem ganha salários estáveis

não pode comprar ou alugar a preços acessíveis. As rendas continuam muito elevadas relativamente aos rendimentos da população, forçando muitos a pagar mais de 50% do seu rendimento mensal em habitação. Trabalhadores-chave, tais como professores, agentes da polícia, bombeiros e enfermeiros, não se podem dar ao luxo de viver perto das comunidades que servem, tendo, em vez disso, de suportar os custos em tempo e dinheiro das deslocações.

O presente relatório explora as dinâmicas do lado da oferta e da procura. O lado da oferta inclui a aquisição e regulamentação de terrenos, atualização da propriedade, modelos de financiamento, custos de conceção e desenvolvimento. A procura envolve questões que incluem a forma de determinar a elegibilidade para habitação económica, a gama de modelos de posse para diferentes demografias e acesso adequado ao crédito. São apresentadas recomendações que visam um impacto positivo no mercado imobiliário da cidade, sugerindo intervenções estratégicas e reformas a longo prazo, que podem reduzir a dependência dos sistemas de apoio governamentais e incentivar mais habitações comercialmente viáveis e acessíveis através de políticas e práticas que visam colmatar as lacunas sistémicas na cadeia de valor do mercado imobiliário.

MENDES, Luís – Mercado de arrendamento em Portugal [Em linha] : crónica de uma morte anunciada. **Boletim Goiano de Geografia** . ISSN 1984-8501. Vol. 42, n.º 01, (2022), 24 p. [Consult. 09 ago. 2022]. Disponível em WWW:<URL:<https://catalogobib.parlamento.pt:82/images/winlibimg.aspx?skey=&doc=140621&img=29046&save=true>>

Resumo: O autor debruça-se sobre o mercado de arrendamento em Portugal, considerando que este se tem tornado cada vez mais residual, face ao mercado de compra de habitação, devido à incapacidade daquele para responder ao constante desequilíbrio entre oferta e procura ao longo das últimas décadas. O autor conclui, apresentando algumas recomendações para a formulação de políticas de habitação e arrendamento no sentido da criação de um quadro jurídico e regulatório que transmita credibilidade, estabilidade e segurança às formas contratuais entre oferta e procura e um direito efetivo à habitação por arrendamento acessível.

O MERCADO imobiliário em Portugal – Lisboa : Fundação Francisco Manuel dos Santos, 2022. ISBN 978-989-9118-00-3. Cota: 28.48 – 179/2022

Projeto de Lei n.º 237/XV/1.ª (BE)

Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação (6.ª)

Resumo: Este livro sobre o mercado imobiliário português incide nas seguintes vertentes: importância do mercado da habitação para a dinâmica macroeconómica em Portugal; aumento dos preços das casas no mercado imobiliário nacional; sincronização dos preços da habitação entre Portugal e outros países e entre cidades portuguesas; acesso à habitação em Portugal; arrendamento de curto prazo e evolução das rendas urbanas em Portugal desde o início do século XX. Procura-se dar resposta às seguintes questões: «como se caracteriza o acesso à habitação em Portugal?»; «De que forma evoluíram os preços das casas nos últimos anos?» e, por fim, «como tem funcionado o mercado de arrendamento?»

PORTUGAL. Instituto Nacional de Estatística – **Estatísticas de rendas da habitação ao nível local** [Em linha] : **renda mediana de novos contratos cresceu 6,4% e número de novos contratos aumentou 19,8% face ao período homólogo**. Lisboa : INE, 2022. [Consult. 09 ago. 2022]. Disponível em WWW:<URL:<https://catalogobib.parlamento.pt:82/images/winlibimg.aspx?skey=&doc=140617&img=29041&save=true>>

Resumo: Nesta publicação do INE apresentam-se os «resultados trimestrais provisórios dos valores medianos das rendas de novos contratos e do número de novos contratos de arrendamento para sub-regiões NUTS III (Entidades Intermunicipais – Comunidades Intermunicipais e Áreas Metropolitanas – no Continente e Regiões Autónomas) e municípios com 100 mil ou mais habitantes».

Verificou-se que «no 1.º trimestre de 2022 a renda mediana dos 23 934 novos contratos de arrendamento em Portugal atingiu 6,16 €/m². Este valor da renda mediana dos novos contratos de arrendamento representa um crescimento homólogo de +6,4% e o número de novos contratos aumentou 19,8% face ao 1.º trimestre de 2021.»

PORTUGAL. Instituto Nacional de Estatística - **Índice de preços da habitação** [Em linha] : **preços da habitação aumentaram 9,4% em 2021 e 11,6% no 4.º trimestre de 2021**. Lisboa : INE, 2022. [Consult. 09 ago. 2022]. Disponível em WWW:<URL:<https://catalogobib.parlamento.pt:82/images/winlibimg.aspx?skey=&doc=140612&img=29036&save=true>>

Resumo: Esta publicação do INE disponibiliza o índice de preços da habitação (IPHab), número e valor das transações de habitações realizadas em 2021. Permite separar as aquisições feitas por pessoas singulares das que foram feitas por pessoas coletivas e identificar as aquisições por parte de compradores com domicílio fiscal fora de Portugal. São ainda apresentados «novos indicadores de número e valor das transações de habitações, com desagregação por setor institucional do comprador (famílias e restantes setores) e domicílio fiscal do comprador (Território Nacional, União Europeia e Restantes Países)».

XEREZ, Romana ; PEREIRA, Elvira ; CARDOSO, Francielli Dalprá – **Habitação própria em Portugal** [Em linha] : **numa perspetiva intergeracional**. Lisboa : Fundação Calouste Gulbenkian, 2019. [Consult. 09 ago. 2022]. Disponível em WWW:<URL:<https://catalogobib.parlamento.pt:82/images/winlibimg.aspx?skey=&doc=140616&img=29040&save=true>>

Resumo: Este estudo incide sobre a evolução da habitação própria em Portugal entre diferentes gerações, desde 1970, pretendendo aferir quais as principais causas desta evolução. Procura evidenciar os riscos sociais e desigualdades da situação atual no acesso à habitação, bem como as prováveis implicações desses riscos sociais e desigualdades de acesso. Os preços da habitação em Portugal apresentam uma tendência de aumento muito acentuada, principalmente a partir de 2015. Nos últimos anos, os valores das rendas também têm aumentado, sobretudo na área metropolitana de Lisboa, levando a um aumento considerável das despesas das famílias com a habitação. As conclusões deste estudo sugerem o acesso à habitação como uma importante questão de justiça intergeracional e de política social.