

ASSUNTO: PROJETO DE LEI 510/XV/1.^a (BE) – PROÍBE A VENDA DE CASAS A NÃO RESIDENTES.

-- PARECER DA ANMP --

1. ENQUADRAMENTO E CONTEÚDO DO PROJETO DE LEI.

A Assembleia da República, através da Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação, solicitou a audição da Associação Nacional de Municípios Portugueses (ANMP) relativamente ao Projeto de Lei (PL) acima identificado, que “Proíbe a venda de casas a não residentes”.

A exposição de motivos que acompanha o PL refere o elevado peso dos encargos com habitação resultante das subidas dos preços das casas em Portugal, consequência de “políticas públicas que promoveram a especulação e o turismo residencial de luxo”, com enfoque para o desmantelamento das “leis que protegiam o arrendamento” e implementação e perpetuação de medidas que “transformaram Portugal num paraíso para fundos imobiliários, vistos *gold*, nómadas digitais e residentes não habituais”.

Mais refere que, “como demonstram experiências internacionais, o processo de inflação imobiliária requer medidas excecionais, destinadas a proteger o direito à habitação”, propondo “a proibição de venda imóveis em território nacional a pessoas singulares ou coletivas, com residência própria e permanente ou sede no estrangeiro”, “sempre que estes se localizem em zonas de pressão urbanística”.

2. APRECIÇÃO DA ANMP.

A ANMP salienta, antes de mais, que **a presente matéria não contende, diretamente, com responsabilidades dos Municípios**, cabendo, antes, ao Estado “assegurar o funcionamento eficiente e transparente do mercado habitacional, de modo a garantir a equilibrada concorrência, a contrariar as formas de organização monopolistas e a reprimir os abusos de posição dominante e outras práticas lesivas do interesse geral”, bem como garantir que “Os instrumentos de captação de investimento imobiliário estrangeiro, quando existam, devem ser compatíveis com a política nacional de habitação” (artigo 33.º da Lei de Bases da Habitação – LBH -, aprovada pela Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro).

No entanto, não pode deixar de sublinhar a importância, acrescida no atual contexto, de medidas que visem a defesa e promoção do direito à habitação, mas que consubstanciem **soluções de equilíbrio e justas para todos os intervenientes**. Nesse encadeamento, sem proibir a aquisição de imóveis para habitação por proprietários não residentes, faria mais sentido, aproximar o estatuto destes ao dos proprietários residentes,

designadamente em matéria de obrigações fiscais ou outras contribuições, reequilibrando as desigualdades atualmente existentes, que colocam os primeiros numa situação de privilégio.

Sem prejuízo, embora a nota justificativa do diploma cinja a proibição a zonas de pressão urbanística, quando compulsado o articulado verifica-se que tal não está acautelado e que a proibição emerge genérica, apenas estando prevista a inaplicabilidade a “Transações de imóveis em territórios de baixa densidade”.

Termos em que a ANMP emite parecer desfavorável ao presente Projeto.

Associação Nacional de Municípios Portugueses

7 de março de 2023