

**PROJETO DE DECRETO-LEI N.º 107/XV/1.ª (BE)**

**“GARANTE O DIREITO À HABITAÇÃO, PROTEGENDO O USO DAS FRAÇÕES PARA FINS HABITACIONAIS”**

**-- PARECER DA ANMP --**

**1. ENQUADRAMENTO.**

A Assembleia da República, através da Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação solicitou a consulta e pronúncia da ANMP relativamente ao Projeto de Lei N.º 107/XV/1.ª (BE), que *“Garante o direito à habitação, protegendo o uso das frações para fins habitacionais”*.

**2. CONTEÚDO DA INICIATIVA LEGISLATIVA.**

O presente projeto Lei pretende, como já foi acima referido, garantir *“(...) o direito à habitação, protegendo o uso das frações para fins habitacionais”*, tendo por intenção assumida na sua nota introdutória a consignação, em diploma legal, das conclusões emergentes do Acórdão Uniformizador de Jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça datado de 22 de março de 2022, que *“veio sedimentar o entendimento de que no regime da propriedade horizontal, a indicação no título constitutivo de que certa fração se destina a habitação, deve ser interpretada no sentido de nela não ser permitida a realização de alojamento local.”*

A mesma nota introdutória do projeto de lei enquadra, ainda, a respetiva motivação nas consequências nefastas do *“...processo de gentrificação acelerado dos grandes centros urbanos que coloca em causa o direito à habitação”*, salientando que *“Milhares de casas que antes serviam para habitação e que foram construídas e licenciadas para esse fim, passaram a servir para alojamento local ou apartamentos turísticos em prejuízo do mercado de arrendamento habitacional.”*

Para o desiderato expandido o Projeto de Lei propõe que **apenas nos territórios de baixa densidade seja possível alterar o título constitutivo no sentido de frações destinadas a habitação passarem a estar destinadas a comércio, serviços ou indústria.**

Propõe o projeto que sejam considerados de baixa densidade os territórios de nível III da *Nomenclatura de Unidades Territoriais para Fins Estatísticos (NUTS III) com menos de 100 habitantes por km<sup>2</sup> ou um produto interno bruto (PIB) per capita inferior a 75/prct. da média nacional.*

**3. APRECIÇÃO DA ANMP.**

A ANMP salienta a necessidade, na presente temática -- relativa à matéria do alojamento local e respetivo enquadramento legal ao nível da finalidade constante dos títulos constitutivos ou autorizações de utilização --, de ser promovida uma intervenção legislativa que dê corpo à recente corrente jurisprudencial, no sentido de conferir maior estabilidade e segurança jurídica, colocando termo a divergências interpretativas que possam, ainda, subsistir, não obstante o importante papel que se reconhece às decisões dos Tribunais.

Assim, compreendendo a motivação exposta no projeto de Lei em audição, de garantia da resposta habitacional, impondo restrições à modificação da função de frações afetas a esta finalidade, **entende a ANMP que as soluções nesta matéria devem procurar, sempre, o equilíbrio entre a tutela do direito à propriedade e a necessidade de regular, no caso, o mercado da oferta habitacional.**

O projeto de lei deveria ser mais explícito relativamente ao regime que pretende que seja aplicável às restantes zonas do país, ao invés de deixar essa conclusão para um exercício de interpretação que poderá variar.

Por outro lado, a conflitualidade inerente a estes processos e a própria conformação da figura da propriedade horizontal no nosso ordenamento jurídico exigem uma regulação mais completa, cuidadosa e explícita desta matéria.

Nestes termos, não obstante a ANMP admita a necessidade de, nos territórios de baixa densidade, criar medidas de fixação ou permanência de investimentos e da população, entende-se que este princípio só poderá ser orientador, independentemente de ser aplicável em edificado sujeito ou não a propriedade horizontal e sem prejuízo dos regimes setoriais de licenciamento ou autorização que, para cada atividade, devam ser chamados à colação, em respeito pelas opções que cada Município entenda tomar relativamente à gestão do seu território e eventual fixação, dentro da lei, de condicionantes a determinadas atividades ou serviços.

#### **4. POSIÇÃO DA ANMP.**

**Face ao exposto, a ANMP emite parecer desfavorável ao presente projeto de Lei.**

Associação Nacional de Municípios Portugueses

Coimbra, 05 de julho de 2022