

[Projeto de lei n.º 510/XV/1.ª \(BE\)](#)

Proíbe a venda de casas a não residentes

Data de admissão: 24 de janeiro de 2023

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

VIII. ENQUADRAMENTO BIBLIOGRÁFICO

Elaborada por: Patrícia Grave, Elodie Rocha (DAC), Maria Nunes de Carvalho (DAPLEN) , Fernando Bento Ribeiro e Rui Brito (DILP), João Carlos Sanches (BIB)

Data: 23.02.2023

I. A INICIATIVA

A presente iniciativa pretende restringir a escalada de preços com a habitação pela via da proibição da venda de imóveis em território nacional a pessoas, singulares o coletivas, com residência permanente ou sede em países estrangeiros.

Para o efeito, define os conceitos que devem ser tidos em conta para a sua interpretação, designadamente: ‘imóveis’, ‘alienação de imóveis’, ‘territórios de baixa densidade’ e ‘não residentes’.

Estabelece, ainda, a proibição de alienação de imóveis de forma direta ou indireta, a pessoas e empresas estrangeiras, excecionando cidadãos portugueses que vivam fora de Portugal, imigrantes com autorização de residência permanente, pessoas abrangidas pelo direito de asilo, refugiados, aquisições de imóveis em compropriedade com cônjuge ou unido de facto, e transações de imóveis em territórios de baixa densidade, ou seja, com menos de 100 habitantes por km² ou PIB *per capita* inferior a 75% da média nacional.

Segundo o proponente, esta iniciativa pretende ser parte da resposta à crise nacional da habitação, visando dificultar que o imobiliário continue a ser uma «classe de ativos para investidores institucionais internacionais», e pretendendo replicar procedimentos internacionais que visam impedir que «a concorrência do capital financeiro torne os preços das casas incomportáveis para os cidadãos locais».

II. APRECIÇÃO DOS REQUISITOS CONSTITUCIONAIS, REGIMENTAIS E FORMAIS

▪ Conformidade com os requisitos constitucionais e regimentais

A iniciativa em apreciação é apresentada pelo, 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

¹ Hiperligação para o sítio da *Internet* da Assembleia da República.

do [Regimento da Assembleia da República](#)² (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.

A iniciativa 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, define concretamente o sentido das modificações a introduzir na ordem legislativa.

No que concerne o respeito pela alínea *a*) do artigo 120.º do RAR, urge tecer algumas considerações.

O projeto de lei em apreço visa proibir a venda de imóveis em território nacional a pessoas, singulares ou coletivas, com residência própria e permanente ou sede no estrangeiro.

Ora, tendo em conta o objeto da iniciativa, há que ter em conta alguns direitos constitucionalmente garantidos potencialmente em conflito e cuja ponderação tem de ser feita.

Em primeiro lugar, ao postular uma limitação de venda de imóveis a determinadas pessoas, o projeto de lei parece contender com o direito à igualdade previsto no artigo 13.º da Constituição, inerente ao conceito de Estado de direito democrático e social, previsto no artigo 2.º da Constituição, apontando-se no n.º 2 do referido artigo, de forma não taxativa, os fatores de desigualdade não admitidos constitucionalmente. São abrangidos por esta

² Hiperligação para o sítio da *Internet* da Assembleia da República.

norma, seguindo aqui Jorge Miranda e Rui Medeiros, não só os cidadãos como também as pessoas coletivas.³

Neste sentido, referem Gomes Canotilho e Vital Moreira que «a possibilidade de a lei estabelecer limitações ou discriminações contra estrangeiros sofre uma importante limitação no caso dos cidadãos dos restantes países da União Europeia, porquanto um dos princípios fundamentais da ordem jurídica comunitária é justamente o tratamento nacional em todos os domínios integrantes da liberdade de circulação de pessoas, incluindo a liberdade de residência, de trabalho, de estabelecimento e de prestação de serviços».⁴

É necessário ainda trazer à colação o artigo 62.º da Constituição que garante o direito à propriedade privada e que, não fazendo parte dos direitos liberdades e garantias, goza do respeito do seu regime por via do artigo 17.º da Constituição, nomeadamente para efeitos do regime de restrições. Ao proibir a compra de imóveis por parte de cidadãos estrangeiros, a iniciativa poderá pôr em causa o direito de propriedade, o qual, de acordo com Gomes Canotilho e Vital Moreira, se desdobra em quatro dimensões: liberdade de aquisição de bens; de usufruir e fruir de bens, liberdade de os transmitir; e de não ser privado deles.⁵

Não obstante, e uma vez que este direito terá de ser ponderado com outros, nomeadamente com o direito à habitação, no entender dos mesmos Professores «a ausência de uma explícita reserva de lei restritiva (...), não impede porém que a lei possa determinar restrições mais ou menos profundas ao direito de propriedade.» Também neste sentido argumentam Jorge Miranda e Rui Medeiros: «Qualquer constituição, ainda que imbuída de respeito pela propriedade, tem de admitir que a lei declare outras restrições (...). O que a lei, também aqui, tem de respeitar é o feixe de regras do artigo 18.º», ou seja, limitando as restrições «ao necessário para salvaguardar outros direitos constitucionalmente protegidos» através do princípio da proporcionalidade.⁶

³ Cfr. Jorge Miranda, Rui Medeiros, Constituição Portuguesa Anotada, Tomo I, Coimbra Editora 2005, p. 121.

⁴ Cfr. JJ Gomes Canotilho e Vital Moreira, Constituição Portuguesa Anotada, Volume I, 4.ª Edição, Coimbra Editora 2005, p. 358.

⁵ Cfr. JJ Gomes Canotilho e Vital Moreira, Constituição Portuguesa Anotada, Volume I, 4.ª Edição, Coimbra Editora 2005, p. 802.

⁶ Cfr. JJ Gomes Canotilho e Vital Moreira, Constituição Portuguesa Anotada, Volume I, 4.ª Edição, Coimbra Editora 2005, p. 802

Independentemente do que se assinalou acima, também se pode trazer à colação o princípio consagrado no artigo 15.º segundo o qual «os estrangeiros que se encontrem ou residam em Portugal gozam dos direitos e estão sujeitos aos deveres dos cidadãos portugueses», e que, portanto, não faz depender da atribuição da cidadania o gozo dos direitos fundamentais, equiparando portugueses e estrangeiros.

O mesmo artigo prevê, no n.º 2, situações de exceção, nas quais não se enquadra a matéria objeto do projeto de lei em apreço. Ainda assim, e considerando-se a possibilidade de serem admitidas exceções, de acordo Gomes Canotilho e Vital Moreira, «a lei não é livre no estabelecimento de outras exclusões de direitos aos estrangeiros. Sendo a equiparação a regra, todas as exceções devem ser justificadas e limitadas, devendo observar os princípios da necessidade, adequação e proporcionalidade, quanto à restrição de direitos fundamentais positivados na Constituição».⁷

Parece aplicar-se o mesmo regime às pessoas coletivas estrangeiras, por via do n.º 2 do artigo 12.º da Constituição, uma vez que possuem os mesmos direitos em função da sua natureza. Neste sentido, de acordo com Gomes Canotilho e Vital Moreira, «a Constituição não faz qualquer distinção expressa entre os indivíduos e as pessoas coletivas».⁸

Aos princípios e direitos assinalados anteriormente contrapõe-se, no caso concreto, o direito à habitação, plasmado no artigo 65.º da Constituição, segundo o qual «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», sustentado no projeto de lei em apreço.

O direito à habitação assume, neste caso, uma dimensão positiva, que segundo Vital Moreira e Gomes Canotilho «consiste no direito a obtê-la por via de propriedade ou arrendamento traduzindo-se na exigência das medidas e prestações estaduais adequadas a realizar esse objetivo». E adiantam que «o direito à habitação deve ser tomado em consideração no juízo de necessária ponderação sobre o direito de uso e disposição da

⁷ Cfr. JJ Gomes Canotilho e Vital Moreira, *Constituição Portuguesa Anotada*, Volume I, 4.ª Edição, Coimbra Editora 2005, p. 358

⁸ Cfr. JJ Gomes Canotilho e Vital Moreira, *Constituição Portuguesa Anotada*, Volume I, 4.ª Edição, Coimbra Editora 2005, p. 363

propriedade privada, quer a nível da legislação concretização, quer no plano das decisões jurisdicionais incidentes sobre litígios em torno do regime do direito à habitação».⁹

Colocadas as reservas que eventualmente o projeto de lei poderá suscitar sobre a sua conformidade constitucional, caberá à comissão competente a análise do cumprimento das normas constitucionais em causa e a ponderação dos direitos fundamentais em questão, à luz do artigo 18.º da Constituição.

O projeto de lei em apreciação deu entrada a 24 de janeiro de 2023, tendo sido junta a ficha de avaliação prévia de impacto de género. A 26 de janeiro 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, tendo sido anunciado na reunião plenária do dia 1 de fevereiro.

▪ **Verificação do cumprimento da lei formulário**

A Lei n.º 74/98, de 11 de novembro, conhecida como [lei formulário](#)¹⁰, contém um conjunto de normas sobre a publicação, identificação e formulário dos diplomas que são relevantes em caso de aprovação da presente iniciativa.

O título da presente iniciativa legislativa - «Proíbe a venda de casas a não residentes»- traduz o seu objeto, mostrando-se conforme ao disposto no n.º 2 do artigo 7.º da lei formulário. Em caso de aprovação, o título poderá 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 deve 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.

⁹ Cfr. JJ Gomes Canotilho e Vital Moreira, Constituição Portuguesa Anotada, Volume I, 4.ª Edição, Coimbra Editora 2005, p. 834 e 836

¹⁰ Hiperligação para o sítio da Internet da Assembleia da República.

No que respeita ao início de vigência, o artigo 4.º do projeto de lei estabelece que a sua entrada em vigor ocorrerá «com a aprovação do Orçamento do Estado subsequente à sua publicação», mostrando-se assim conforme com o previsto no n.º 1 do artigo 2.º da lei formulário.

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

III. ENQUADRAMENTO JURÍDICO NACIONAL

O direito à habitação tem a sua previsão constitucional no [artigo 65.º](#)¹¹ da Constituição, em sede de direitos e deveres sociais: «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.» (n.º 1 do artigo)

De modo a assegurar o direito à habitação, incumbe ao Estado, nomeadamente «incentivar e apoiar as iniciativas das comunidades locais e das populações, tendentes a resolver os respetivos problemas habitacionais e a fomentar a criação de cooperativas de habitação e a autoconstrução»; «estimular a construção privada, com subordinação ao interesse geral, e o acesso à habitação própria ou arrendada»; e «promover, em colaboração com as regiões autónomas e com as autarquias locais, a construção de habitações económicas e sociais» (n.º 2 da referida disposição).

Como referem os Professores Vital Moreira e Gomes Canotilho «o direito à habitação, tal como está consagrado na Constituição, não terá um mínimo de garantia se as pessoas não tiverem possibilidade de conseguir habitação própria em condições compatíveis com os rendimentos das famílias, cumprindo ao Estado – enquanto sujeito passivo do direito à habitação – adoptar os necessários instrumentos de satisfação ou de concretização do direito em questão, entre os quais está a criação de um regime de facilitação do acesso à habitação própria, designadamente, a criação de créditos bonificados»¹²

¹¹ Todas as referências legislativas à Constituição da República Portuguesa nesta parte da nota técnica são feitas para o portal oficial da Assembleia da República, salvo indicação em contrário.

¹² CANOTILHO, J.J. Gomes ; MOREIRA, Vital – **Constituição da República Portuguesa Anotada**, 3ª edição revista, Coimbra, Almedina, P. 345.

Refiram-se também, os artigos [70.º](#) e [72.º](#) da Constituição que estipulam, respetivamente que «os jovens gozam de proteção especial para efetivação dos seus direitos económicos, sociais e culturais, designadamente, no acesso à habitação» e que «as pessoas idosas têm direito à segurança económica e a condições de habitação e convívio familiar e comunitário que respeitem a sua autonomia pessoal e evitem e superem o isolamento ou a marginalização social» e ainda o n.º 1 do artigo [62.º](#) da Constituição, que consagra o direito de propriedade privada para todos.

Ressalvamos, dentro do enquadramento constitucional da matéria, a observação constante da nota de admissibilidade da presente iniciativa «Ao proibir a venda de casas a não residentes em Portugal, o projeto de lei poderá pôr em causa o princípio da igualdade, garantido pelo [artigo 13.º](#) da CRP, assim como o direito de propriedade, constitucionalmente previsto no [artigo 62.º](#) da Constituição.» O preceito constitucional do princípio da igualdade diz no seu n.º 2 que «Ninguém pode ser privilegiado, beneficiado, prejudicado, privado de qualquer direito ou isento de qualquer dever em razão de (...) território de origem (...)». E o «direito à propriedade privada» é garantido a todos.

A [Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro](#)¹³, veio estabelecer as bases do direito à habitação e as incumbências e tarefas fundamentais do Estado na efetiva garantia desse direito a todos os cidadãos, nos termos da Constituição (artigo 1.º).

No artigo 7.º do diploma consagra-se o direito à habitação, em termos semelhantes ao constitucionalmente estabelecido, sendo que a competência do Estado nesta matéria se materializa através da política nacional de habitação, na qual se discriminam as tarefas e responsabilidades do Estado e se articulam as mesmas com as grandes opções plurianuais do plano e com os Orçamentos do Estado (artigo 16.º). De acordo com o n.º 5 do artigo 16.º, a política nacional de habitação implica, designadamente, «a regulação do mercado habitacional e a garantia de habitação acessível em função dos rendimentos das famílias» [alínea f)] e «a integração do direito à habitação nas políticas sociais e nas estratégias nacionais com ele conexas, nomeadamente de combate à pobreza e à exclusão social, de

¹³ Texto consolidado retirado do sítio da *Internet* do Diário da República Eletrónico. Todas as referências legislativas são feitas para este portal oficial, salvo indicação em contrário. Consulta efetuada a 06/02/2023

erradicação da condição de pessoas em situação de sem abrigo ou outras direcionadas a grupos especialmente vulneráveis» [alínea i)]. Acrescenta-se ainda no n.º 6 a obrigação do Estado de promover a inclusão e a coesão social, «nomeadamente através da mobilização de recursos públicos para habitação economicamente acessível em áreas centrais e consolidadas e do desenvolvimento de empreendimentos para pessoas com diversos tipos de rendimento».

Refira-se que, de acordo com as [Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local para o 3.º trimestre de 2022](#),¹⁴ elaborada pelo Instituto Nacional de Estatística, com o referência a este período temporal, o preço mediano de alojamentos familiares em Portugal foi 1 492 €/m², correspondendo a uma taxa de variação homóloga de +13,5% (+17,8% no trimestre anterior). O preço mediano da habitação aumentou, face ao período homólogo, em todas as 25 sub-regiões NUTS III, com exceção da sub-região Viseu Dão Lafões.

As três sub-regiões com preços medianos da habitação mais elevados – Algarve (2 378 €/m²), Área Metropolitana de Lisboa (2 156 €/m²) e Área Metropolitana do Porto (1 660 €/m²) – apresentaram também os valores mais elevados em ambas as categorias de domicílio fiscal do comprador: território nacional (2 232 €/m², 2 128 €/m² e 1 650 €/m², respetivamente) e estrangeiro (2 854 €/m², 3 511 €/m² e 2 292 €/m²). Na Área Metropolitana de Lisboa, registou-se a maior diferença entre o preço mediano das transações efetuadas por compradores com domicílio fiscal no estrangeiro e em território nacional: 1 383 €/m², +65,0%.

No 3º trimestre de 2022, ocorreu uma desaceleração dos preços da habitação em 12 dos 24 municípios com mais de 100 mil habitantes (sete no 2º trimestre de 2022), destacando-se com decréscimos mais acentuados que o registado no país (-4,3 p.p.), Guimarães (-8,3 p.p.), Porto (-6,5 p.p.), Cascais (-4,8 p.p.), Leiria e Loures, ambos com -4,6 p.p. e Braga (-4,4 p.p.). Em sentido oposto, houve um aumento da taxa de variação homóloga entre o 2º e 3º trimestre em 11 municípios, evidenciando-se Maia (+12,7 p.p.) e Matosinhos (+12,1 p.p.). Em Lisboa registou-se uma ligeira aceleração (+0,7 p.p.).

¹⁴ Informação disponível no portal do 'INE', em https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_destaquas&DESTAQUESdest_boui=540873504&DESTAQUESmodo=2 Consulta efetuada em 06.02.2023.

O regime de «[Autorização de Residência para Investimento](#)»¹⁵, em vigor desde 2012, dá a possibilidade a investidores estrangeiros de requerer uma autorização de residência para atividade de investimento, mediante a realização de uma atividade de investimento, pessoalmente ou através de sociedade unipessoal por quotas, que conduza à concretização de, pelo menos, um dos tipos de investimento previstos na lei e por um período mínimo de cinco anos. (alínea *d*) do n.º 1 do [artigo 3.º](#) da [Lei n.º 23/2007, de 4 de julho](#))

Para este tipo de investimento, o investidor terá que demonstrar que tem a propriedade dos bens imóveis (ou estando impossibilitado, através de contrato-promessa de compra e venda, com sinal igual ou superior a 500 mil euros).

Pode também revestir a forma de aquisição e realização de obras de reabilitação dos bens imóveis, no montante global igual ou superior a 350 mil euros em que: a construção do imóvel deve ter sido concluída há, pelo menos, 30 anos, ou o imóvel tem de estar localizado em área de reabilitação urbana (ainda que possa ter menos de 30 anos).

Os imóveis adquiridos nestas modalidades de investimento que se destinem a habitação, apenas permitem o acesso ao presente regime caso se situem nas Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira ou nos territórios do interior, identificados no anexo à Portaria n.º 208/2017, de 13 de julho.

A regulação legal deste tipo de vistos, comumente designados por 'Vistos Gold', consta do [artigo 90.º-A](#) da [Lei n.º 23/2007, de 4 de julho](#).

O Serviço de Estrangeiros e Fronteiras (SEF) tem um [portal](#)¹⁶ dedicado à 'Autorização de Residência para Investimento'.

O [Decreto-Lei n.º 19/2019, de 28 de janeiro](#), veio criar o regime das sociedades de investimento e gestão imobiliária (SIGI). As SIGI têm como principal função: adquirir direitos de propriedade (comprar) ou outros direitos equivalentes sobre bens imóveis, para depois arrendar, por exemplo; fazer parte de outras SIGI; e ter participações em fundos de investimento imobiliário (têm como fim o investimento coletivo das poupanças dos

¹⁵ Informação disponível no 'Portal Diplomático' em [ARI - Autorização de Residência para Actividade de Investimento - Vistos \(mne.gov.pt\)](#) Consulta efetuada em 03.02.2023

¹⁶ Disponível em <https://ari.sef.pt/account/default.aspx> Consulta efetuada em 06.02.2023

investidores. Os investimentos são feitos tendo em vista o exclusivo interesse dos participantes e permitem a diversificação dos riscos)¹⁷.

Para efeitos da presente iniciativa os proponentes dizem entender-se por «Imóveis», os prédios urbanos nos termos do [artigo 204.º](#) n.º 1 e n.º 2 do [Código Civil](#)».

E por «Territórios de Baixa Densidade», os territórios de nível iii da Nomenclatura de Unidades Territoriais para Fins Estatísticos (NUTS III) com menos de 100 habitantes por Km² ou um produto interno bruto (PIB) per capita inferior a 75 /prct. da média nacional». NUTS é o acrónimo de “Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos”, sistema hierárquico de divisão do território em regiões. A nomenclatura subdivide-se em 3 níveis (NUTS I, NUTS II, NUTS III), definidos de acordo com critérios populacionais, administrativos e geográficos. Atualmente, os 308 municípios de Portugal agrupam-se em 25 NUTS III, 7 NUTS II e 3 NUTS I.¹⁸

A [Lei n.º 89/2017, de 21 de agosto](#), aprova o Regime Jurídico do Registo Central do Beneficiário Efetivo (RCBE), previsto no [artigo 34.º](#) da [Lei n.º 83/2017, de 18 de agosto](#) (‘Medidas de combate ao branqueamento de capitais e ao financiamento do terrorismo’) Para os feitos pretendidos pela presente iniciativa há que considerar o «Registo do beneficiário efetivo», isto é, «dos sócios, com discriminação das respetivas participações sociais; das pessoas singulares que detêm, ainda que de forma indireta ou através de terceiro, a propriedade das participações sociais; e de quem, por qualquer forma, detenha o respetivo controlo efetivo».

Para além dos beneficiários não residentes nos termos do diploma anterior, os proponentes entendem proibir a alienação de imóveis «a pessoas que detenham visto de residência com fundamento no [artigo 3.º](#) n.º 1 alínea d) e artigo [90.º-A](#) da [Lei n.º 23/2007 de 4 de julho](#)».

Excetuam-se desta previsão «imigrantes que possuam autorização de residência permanente nos termos dos artigos [76.º a 80.º](#) da Lei n.º 23/2007, de 4 de julho» Destas previsões normativas constam a autorização de residência permanente (76), as condições gerais de concessão de autorização de residência temporária (77), a renovação de

¹⁷ Informação disponível em <https://dre.pt/dre/detalhe/decreto-lei/19-2019-118562581> Consulta efetuada em 06.02.2023.

¹⁸ Informação disponível no portal ‘PORDATA’, em <https://www.pordata.pt/O+que+sao+NUTS> Consulta efetuada em 06/02/2023

autorização de residência temporária (78), a renovação de autorização de residência em casos especiais (79) e a concessão e renovação de autorização de residência permanente (80).

E ainda as «pessoas abrangidas pela proteção conferida pela [Lei n.º 27/2008, de 30 de junho](#), e pela [Lei n.º 67/2003, de 23 de agosto](#)». O primeiro diploma diz respeito às «condições e procedimentos de concessão de asilo ou protecção subsidiária e os estatutos de requerente de asilo, de refugiado e de protecção subsidiária». O segundo é relativo «a normas mínimas em matéria de concessão de protecção temporária no caso de afluxo maciço de pessoas deslocadas e a medidas tendentes a assegurar uma repartição equilibrada do esforço assumido pelos Estados membros ao acolherem estas pessoas e suportarem as consequências decorrentes desse acolhimento».

A associação cívica [Transparência Internacional](#)¹⁹ considera «problemática» a manutenção do programa Vistos Gold em Portugal, onde este mecanismo de obtenção de residência para estrangeiros tem vindo a «colocar pressão no mercado imobiliário», o que aumenta os riscos de corrupção. O alerta é lançado na nova edição do relatório anual sobre o [Índice de Perceção da Corrupção](#) (CPI) publicado esta segunda-feira pela Transparency International que volta a apontar falhas no combate à corrupção em Portugal.

IV. ENQUADRAMENTO JURÍDICO NA UNIÃO EUROPEIA E INTERNACIONAL

▪ Âmbito da União Europeia

De acordo com o princípio da subsidiariedade, a União Europeia (UE) não tem competência para legislar em matéria de habitação. No entanto, a importância do setor da habitação é reconhecida a nível da União, nomeadamente pela sua integração em outras políticas e

¹⁹ Informação disponível no portal da 'Transparência Internacional Portugal' em <https://transparencia.pt/indice-de-percecao-da-corrupcao-2022/> Consulta efetuada em 06/02/2023

estratégias compatíveis com programas, de que são exemplo os fundos estruturais e a habitação social.

Neste âmbito, o Parlamento Europeu elaborou um [relatório](#)²⁰ que foca a necessidade «de uma relação adequada entre a qualidade e o preço de compra ou de arrendamento, apelando aos Estados-Membros para que executem políticas em matéria de habitação assentes no princípio da neutralidade entre o acesso à propriedade, o investimento privado em imóveis para arrendamento e a habitação social», bem como à regulação de um mercado de arrendamento não especulativo.

Os princípios e estratégias comuns para a política urbana dos países da UE foram estabelecidos na [Carta de Leipzig sobre as Cidades Europeias Sustentáveis](#), que faz referência à habitação sustentável e a preços acessíveis, bem como à habitação social.

No contexto da parceria da [Agenda Urbana da UE para a habitação](#)²¹, as cidades e os países da UE, a Comissão Europeia e as partes interessadas colaboraram para promover uma habitação a preços acessíveis e de boa qualidade, tendo sido apresentadas medidas nos domínios dos auxílios estatais à habitação, fundos e financiamento, políticas e conhecimentos gerais nesta matéria.

Em janeiro de 2021, o [Parlamento Europeu fez um apelo aos Estados-Membros para que tratem da crise da habitação](#)²² de modo a garantir uma habitação digna e a preços acessíveis para todos. Na sua [resolução](#), o Parlamento Europeu:

- reiteram o seu pedido de um objetivo europeu para [acabar com a situação de sem-abrigo até 2030](#);
- exortam a Comissão e os Estados-Membros a darem prioridade à redução das emissões e à eficiência energética através da renovação habitacional, em conformidade com o [Pacto Ecológico](#);
- incentivam os Estados-Membros a colaborarem com os parceiros sociais, a sociedade civil e o setor privado para o financiamento de investimentos sociais;
- instam os Estados-Membros a combater a discriminação de grupos vulneráveis no mercado da habitação;

²⁰ A ligação é direcionada para o sítio oficial da *Internet* do Parlamento Europeu (europarl.europa.eu)

²¹ No seguimento da adoção da Agenda Urbana da UE para a habitação, foi estabelecida, em 2018, a [Parceria para a Habitação](#).

²² A ligação é direcionada para o sítio oficial da *Internet* do Parlamento Europeu (europa.eu)

- pedem à Comissão para apresentar propostas legislativas que ajudem a contrariar a tendência de tratamento da habitação mais como um bem negociável do que como um direito humano;
- instam a Comissão e os Estados-Membros a investirem mais em habitações sociais, públicas, eficientes em matéria de energia, dignas e acessíveis.

▪ **Âmbito internacional**

Países analisados

Apresenta-se, de seguida, o enquadramento internacional referente a: Áustria, Canadá, Croácia, Dinamarca, Finlândia, Malta e Nova Zelândia, países nos quais foram detetadas, de uma forma ou outra e a nível nacional, limitações à aquisição de imóveis.

ÁUSTRIA

Previamente à adesão à UE, neste país era proibida a venda de habitações a estrangeiros. No entanto, após a adesão esta proibição deixou de se aplicar aos cidadãos da UE, mantendo-se apenas para os restantes.

Assim, os estrangeiros oriundos de países não membros da UE têm que pedir [autorização](#)²³ para a [aquisição de propriedade](#)²⁴, cumprindo os *Acquisition of Property by Foreigners Act* das várias províncias. O [procedimento de autorização](#)²⁵ é relativamente complexo, não sendo gratuito.

CANADÁ

²³

https://www.oesterreich.gv.at/en/themen/bauen_wohnen_und_umwelt/grundstueckskauf/1/Seite.200041.html

²⁴ <https://www.migration.gv.at/en/living-and-working-in-austria/housing/acquisition-of-property.html>

²⁵

https://www.oesterreich.gv.at/en/themen/bauen_wohnen_und_umwelt/grundstueckskauf/1/Seite.200042.html

Como refere a [imprensa canadiana](#)²⁶, o aumento do custo das habitações, devido à crise provocada pela pandemia da covid-19 e à especulação financeira por empresas e indivíduos não nacionais, levou em 2022 o Governo canadiano a aprovar o [Prohibition on the Purchase of Residential Property by Non-Canadians Act](#)²⁷.

Este diploma é regulamentado pelas [Prohibition on the Purchase of Residential Property by Non-Canadians Regulations](#)²⁸ e [Order Designating the Minister of Housing and Diversity and Inclusion who is a Federal Minister to be the Minister for the Purposes of the Prohibition on the Purchase of Residential Property by Non-Canadians Act](#)²⁹.

Esta legislação não pretende bloquear totalmente o acesso à aquisição de habitação por estrangeiros, existindo diversas exceções à aplicação desta legislação, nomeadamente em relação a: estrangeiros com visto temporário de trabalho, candidatos a refugiados, alguns estudantes estrangeiros, estrangeiros casados ou em união de facto com cidadãos canadianos, entre outros.

CROÁCIA

Pertencendo à UE, a partir de 30 de junho de 2023 os cidadãos dos estados-membro da UE deixarão de estar sujeitos às [regras](#)³⁰ relativas à aquisição de propriedade imobiliária por estrangeiros que se aplicam aos restantes cidadãos e pessoas coletivas de outros estados. Essa moratória de 10 anos foi negociada quando da adesão deste país à UE, existindo também exceções relativamente à aplicabilidade das restrições, devido a acordos bilaterais, quanto aos cidadãos da Islândia, Lichtenstein, Noruega e Suíça.

Assim, os estrangeiros de países terceiros têm que requerer autorização por escrito para adquirir propriedades imobiliárias, nos termos dos [Act on Ownership and Other Real Rights](#)³¹ e [Act on General Administrative Procedure](#).

²⁶ <https://www.ctvnews.ca/business/who-s-exempt-from-canada-s-foreign-homebuyers-ban-here-s-what-you-need-to-know-1.6214997>

²⁷ <https://laws-lois.justice.gc.ca/eng/acts/P-25.2/page-1.html>

²⁸ <https://laws-lois.justice.gc.ca/eng/regulations/SOR-2022-250/page-1.html>

²⁹ <https://laws-lois.justice.gc.ca/eng/regulations/SI-2022-53/page-1.html>

³⁰ <https://mpu.gov.hr/acquisition-of-ownership-rights-in-real-estate-by-foreign-nationals/25360>

³¹ <https://pak.hr/cke/propisi,%20zakoni/en/OwnershipandOtherRealRights/EN.pdf>

DINAMARCA

Para um estrangeiro poder [comprar uma propriedade imobiliária](#)³² neste país é necessário ter residência permanente, ter residido por um período de 5 anos consecutivos, ou obter autorização do [Ministério da Justiça](#)³³.

A legislação aplicável é o [Consolidation Act on Acquisition of Real Property, No. 265 of 21 March 2014](#)³⁴, sendo o foco colocado na residência real e comprovável, como transparece das [FAQ](#)³⁵ do Ministério da Justiça sobre esta matéria.

FINLÂNDIA

Em 2019 foi aprovado o [Act on Transfers of Real Estate Requiring Special Permission](#)³⁶, alterado em 2022 pelo [Act on the requirement of permission for certain real estate acquisitions](#), legislação que passou a obrigar os estrangeiros oriundos de países não pertencentes à UE, ou ao Espaço Económico Europeu (EEE), a ter que requerer autorização para [adquirir propriedade imobiliária](#)³⁷ neste país.

Existem algumas exceções a esta regra, estando por exemplo dispensados deste procedimento os cidadãos casados ou em união de facto com cidadãos finlandeses ou de um estado-membro da UE ou EEE, ou existindo uma relação familiar entre vendedor e comprador.

Os requerentes têm que enviar o pedido de autorização para o Ministério da Defesa finlandês, uma vez que na origem desta legislação está uma preocupação com a segurança nacional, e pagar previamente uma taxa de 170€.

MALTA

³² <https://um.dk/en/travel-and-residence/family-and-legal-issues/foreign-citizens-acquisition-of-property-in-denmark>

³³ <https://civilstyrelsen.dk/sagsomraader/erhvervelse-af-fast-ejendom>

³⁴

https://www.justitsministeriet.dk/sites/default/files/media/Arbejdsomraader/civilret/consolidation_act.pdf

³⁵ <https://civilstyrelsen.dk/sagsomraader/erhvervelse-af-fast-ejendom/ofte-stillede-spoergsmaal>

³⁶ <https://www.finlex.fi/en/laki/kaannokset/2019/en20190470.pdf>

³⁷ https://www.defmin.fi/en/licences_and_services/authorisation_to_non-eu_and_non-eea_buyers_to_buy_real_estate#de643f86

Os cidadãos oriundos de países membros da UE, incluindo os cidadãos de Malta, só podem [adquirir propriedades imobiliárias](#)³⁸ depois de residirem continuamente no país por um período mínimo de 5 anos. Para este grupo, esta autorização estende-se também à compra de habitação própria permanente ou de propriedade imobiliária necessária para a sua atividade económica, mesmo que não tenham residido em Malta no referido período mínimo de 5 anos. No entanto, para adquirir uma habitação própria secundária já necessitam de obter autorização, excepto em determinadas zonas do território, referidas como *Special Designated Areas* (SDA), nas quais não existem restrições à aquisição de habitação secundária. Esta foi a forma encontrada por Malta para evitar o incumprimento do princípio de livre circulação decorrente dos acordos europeus, definindo as mesmas regras para os seus nacionais e para os cidadãos dos estados-membro da UE.

Para adquirir propriedade imobiliária, os estrangeiros oriundos de países não pertencentes à UE têm que requer a autorização imposta pelo [Chapter 246 das Laws of Malta](#)³⁹, embora existam algumas exceções à aplicabilidade desta legislação, como por exemplo em caso de herança. Um escritório de advogados maltês sintetizou as condições de aquisição por estrangeiros nesta [página](#)⁴⁰, assim como uma conhecida [empresa internacional ligada ao imobiliário](#)⁴¹.

NOVA ZELÂNDIA

Em [2018](#)⁴², [2020](#)⁴³ e [2021](#)⁴⁴ o Parlamento aprovou várias alterações, propostas pelo Governo de Jacinda Arden, ao [Overseas Investment Act 2005](#)⁴⁵. Estas alterações tinham

³⁸ https://cfr.gov.mt/en/property_shares_transfers/Pages/Conditions-for-buying-immovable-property.aspx

³⁹ <https://legislation.mt/eli/cap/246/eng/pdf>

⁴⁰ <https://www.ccmalta.com/insights/publications/who-can-buy-property-in-malta?lang=tr-TR>

⁴¹ <https://www.maltasothebysrealty.com/buying-a-property-as-a-foreign-national>

⁴² https://www.parliament.nz/en/pb/bills-and-laws/bills-proposed-laws/document/BILL_75755/overseas-investment-amendment-bill

⁴³ https://www.parliament.nz/en/pb/bills-and-laws/bills-proposed-laws/document/BILL_96257/overseas-investment-amendment-bill-no-2

⁴⁴ https://www.parliament.nz/en/pb/bills-and-laws/bills-proposed-laws/document/BILL_97807/overseas-investment-amendment-bill-no-3

⁴⁵ <https://www.legislation.govt.nz/act/public/2005/0082/72.0/DLM356881.html> (consolidado)

como objetivo combater a especulação e subida do preço da habitação no país, a qual estava a excluir os cidadãos nacionais da possibilidade de adquirirem a sua habitação. Algumas notícias na imprensa ([CNN](#)⁴⁶, [BBC](#)⁴⁷) em 2018 indicavam que a nacionalidade da maioria dos compradores estrangeiros era chinesa.

Assim, a proibição dos estrangeiros (*overseas person*) de comprarem propriedades sensíveis (*sensitive land*), já existente desde 2005, foi alargada em 2018 às propriedades não agrícolas e residências (*residential land*). No entanto, estas restrições não se aplicam a estrangeiros que, cumulativamente, residam na Nova Zelândia há mais de 12 meses, possuam visto de residente, sejam contribuintes e tenham estado no país pelo menos 183 dias nos últimos 12 meses. Existem outras [exceções](#)⁴⁸, excluindo também do âmbito de aplicação desta legislação os cidadãos da Austrália e Singapura, devido ao *Comprehensive and Progressive Trans-Pacific Partnership (CPTTP) Agreement* assinado pela Nova Zelândia. Atualmente, o [Overseas Investment Office \(OIO\)](#) é o regulador do investimento internacional neste país.

V. ENQUADRAMENTO PARLAMENTAR

▪ Iniciativas pendentes (iniciativas legislativas e petições)

Consultada a base de dados da Atividade Parlamentar, foi possível verificar que na presente Legislatura deram entrada e foram apreciadas as seguintes iniciativas sobre matéria conexa:

- Projeto de Lei n.º474/XV/1.ª(PAN) - [Altera a Lei de Bases da Habitação, com vista à criação de gabinetes municipais de apoio à habitação](#)
- Projeto de Lei n.º472/XV/1.ª(L) - [Cria o Programa Ajuda de Casa, de apoio à compra da primeira habitação](#)
- Projeto de Lei n.º471/XV/1.ª(PAN) - [Cria o Programa de Apoio às Cooperativas de Habitação](#)

⁴⁶ <https://money.cnn.com/2018/08/15/investing/new-zealand-property-foreigners/index.html>

⁴⁷ <https://www.bbc.com/news/world-asia-45199034>

⁴⁸ <https://www.mpamag.com/nz/news/general/can-foreigners-buy-a-residential-property-in-new-zealand/306770>

- Projeto de Lei n.º470/XV/1.ª(CH) - [Cria um programa de apoio aos jovens para compra de habitação própria e permanente](#)
- Projeto de Lei n.º460/XV/1(PAN) - [Aprova um regime transitório de isenção de execução de penhora de bens imóveis para a satisfação de garantia real de créditos hipotecários](#)
- Projeto de Lei n.452/XV/1.ª(PCP) - [Regime extraordinário de proteção da habitação própria face ao aumento dos encargos com o crédito à habitação](#)
- Projeto de Lei n.º451/XV/1(PCP) - [Regime extraordinário de proibição de penhora e execução de hipoteca de habitação própria permanente](#)
- Projeto de Lei n.º 366/XV/1.ª(PAN) - [Cria uma Linha Financeira de Apoio Extraordinário a Titulares de Crédito à Habitação](#)
- Projeto de Lei n.365/XV/1.ª(PAN) - [Prolonga de 3 para 5 anos o período da isenção temporária de IMI para a aquisição de imóveis para habitação própria permanente, alterando o Estatuto dos Benefícios Fiscais](#)
- Projeto de Lei n.344/XV/1.ª(IL) - [Alarga a isenção de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis \(IMT\) a todas as aquisições de habitação própria e permanente \(Alteração ao Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro\)](#)
- Projeto de Lei n.343/XV/1.ª(CH) - [Possibilita a tributação autónoma à taxa reduzida de 10% aplicável aos rendimentos relativos a contratos de alojamento celebrados com estudantes do ensino superior](#)
- Projeto de Lei n.342/XV/1.ª(PCP) - [Reforça dos apoios ao alojamento no Ensino Superior](#)
- Projeto de Lei n.334/XV/1.ª(L) - [Determina que os mutuantes disponibilizem, aos interessados em contratar um crédito à habitação própria ou que sejam partes num, o regime de prestações constantes e mistas. Permite a renegociação dos créditos quando a taxa de esforço supere a recomendada pelo Banco de Portugal](#)
- Projeto de Lei n.328/XV/1.ª(BE) - [Estabelece o regime excepcional de moratórias bancárias](#)
- Projeto de Lei n.327/XV/1.ª(BE) - [Limita a variação da taxa de esforço no crédito à habitação](#)
- Projeto de Lei n.326/XV/1.ª(BE) - [Cria o regime de impenhorabilidade da primeira habitação e consagra a dação em pagamento](#)

Projeto de Lei n.º 510/XV/1 (BE)

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

- Projeto de Lei n.320/XV/1.^a(PAN) - [Aprova medidas fiscais de proteção das famílias com créditos à habitação, alterando o Código do IRS e o Estatuto dos Benefícios Fiscais](#)
- Projeto de Lei n.º.319/XV/1.^a(PAN) - [Aprova o regime de concessão de crédito bonificado à habitação para jovens](#)
- Projeto de Lei n.º 299/XV/1.^a(CH) - [Estabelece medidas de apoio e proteção dos particulares, por motivo do aumento das taxas de juros aplicáveis aos contratos de financiamento à aquisição de habitação própria e permanente](#)
- Projeto de Lei n.º.298/XV/1.^a(CH) - [Altera o artigo 78ºE do Código do Imposto Sobre o Rendimento das Pessoas Singulares \(IRS\) no sentido de aumentar a percentagem e os limites da dedução das despesas relativas a habitação](#)
- Projeto de Lei n.º.290/XV/1.^a(PAN) - [Estabelece mecanismos de compensação para docentes deslocados da residência no cumprimento do seu exercício profissional](#)
- Projeto de Lei n.º 289/XV/1.^a(PAN) - [Aprova medidas de alargamento da oferta de alojamento para estudantes do Ensino Superior, alterando a Lei de bases da habitação e o Código do IRS](#)
- Projeto de Lei n.º.275/XV/1.^a(CH) - [Amplia o leque de beneficiários do programa Porta 65 Jovem, assegurando o direito à habitação jovem](#)
- Projeto de Lei n.º.242/XV/1.^a(PCP) - [Proteção da casa de morada de família](#)
- Projeto de Lei n.º.237/XV/1.^a(BE) - [Regime extraordinário de proteção da habitação face à inflação](#)
- Projeto de Lei n.º 190/XV/1.^a(CH) - [Altera a Lei Geral Tributária e a lei de bases da habitação no que diz respeito às manifestações de fortuna não justificadas e pela alteração da lei de bases da habitação](#)
- Projeto de Lei n.º 128/XV/1.^a(PAN) - [Procede à alteração ao Regime do Arrendamento Urbano e prevê a não-discriminação no acesso à habitação](#)
- Projeto de Lei n.107/XV/1.^a(BE) - [Garante o direito à habitação, protegendo o uso das frações para fins habitacionais](#)
- Projeto de Lei n.º.55/XV/1.^a(IL) - [Clarifica o Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local \(Alteração ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto\)](#)
- Projeto de Lei N.33/XV/1.^a(CH) – [Determina a isenção temporária do pagamento do IMI para o prédio de habitação própria e permanente durante o período de vigência do PRR](#)

Projeto de Lei n.º 510/XV/1 (BE)

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

- Projeto de Resolução n.º 481/XV/1.^a (BE) - [Recomenda ao Governo que terrenos públicos urbanizáveis não sejam vendidos ou transferidos para processos de especulação imobiliária e sejam utilizados para políticas públicas de habitação](#)
- Projeto de Resolução n.º 274/XV/1.^a (CH) - [Recomenda ao Governo que garanta um apoio a todas as famílias, correspondente a 40% do aumento da prestação com crédito habitação provocado pela subida da Taxa Euribor](#)
- Projeto de Resolução n.º 261/XV/1.^a (PCP) - [Recomenda a adoção de medidas urgentes para responder aos aumentos no crédito à habitação](#)
- Projeto de Resolução n.º 260/XV/1.^a (PCP) - [Propõe a fixação de um spread máximo pela CGD para o crédito à habitação](#)
- Projeto de Resolução n.º 259/XV/1.^a (L) - [Recomenda ao Governo que proteja o direito à habitação](#)
- Projeto de Resolução n.º 250/XV/1.^a (L) - [Recomenda ao Governo a tomada de medidas urgentes de apoio ao alojamento de estudantes do ensino superior deslocados e de criação de residências universitárias em património subutilizado do Estado](#)
- Projeto de Resolução n.º 247/XV/1.^a (BE) - [Apoio a estudantes e requisição de imóveis para alojamento estudantil](#)
- Proposta de Lei N.º 46/XV/1.^a (GOV) - [Aprova o Programa Nacional de Habitação para o período 2022-2026](#)

Na presente legislatura foi, ainda, apreciada a seguinte petição:

- Petição n.º 107/XV/1 - [Por uma habitação e emprego condignos](#)

▪ Antecedentes parlamentares

Na anterior Legislatura, a Assembleia da República apreciou as seguintes iniciativas legislativas sobre matéria conexa:

- Projeto de Lei n.º 1019/XIV/3.^a (BE) - [Reforça a proteção do direito à habitação das pessoas idosas \(8.^a alteração ao NRAU e 1.^a alteração à Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro\)](#)

Projeto de Lei n.º 510/XV/1 (BE)

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

- [Apreciação Parlamentar n.º 33/XIV/2.ª \(PCP\) - Decreto-Lei n.º 81/2020 de 2 de outubro, que "Adequa os instrumentos criados no âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação e a Lei Orgânica do IHRU, I.P., à lei de bases da habitação, no âmbito do Programa de Estabilização Económica e Social"](#)
- [Projeto de Lei n.º 933/XIV/2.ª \(BE\) Reforça a proteção do direito à habitação das pessoas idosas \(8.ª alteração ao NRAU e 1.ª alteração à Lei 13/2019, de 12 de fevereiro\)](#)
- [Projeto de Lei n.º 788/XIV/2.ª \(CDS-PP\) - Elimina o aumento de impostos no alojamento local](#)
- [Projeto de Lei n.º 786/XIV/2.ª \(IL\) - Diminui o coeficiente do Alojamento Local \(Altera o Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares\)](#)
- [Projeto de Lei n.º 785/XIV/2.ª \(IL\) - Altera o regime de autorização de exploração dos estabelecimentos de alojamento local \(5.ª alteração ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto\)](#)
- [Projeto de Lei n.º 543/XIV/2.ª \(CH\) - Pela alteração da Lei de bases da habitação, impossibilitando o acesso à habitação pública a sujeitos jurídicos que apresentem manifestações de fortuna e outros acréscimos patrimoniais não justificados de acordo com a tabela constante do artigo 4.º do artigo 89.º -A da Lei Geral Tributária, garantindo ainda a impossibilidade de recurso à bolsa de habitação aos cônjuges, ou quaisquer outros elementos de um agregado familiar ao qual já tenha sido atribuído um foco habitacional](#)
- [Projeto de Resolução n.º 1288/XIV/2.ª \(Joacine Katar Moreira \(Ninsc\)\) - Pelo reforço das respostas locais de acesso a alojamento e habitação e pela garantia dos direitos sociais das pessoas da comunidade LGBTQI+ que se encontrem em situação de vulnerabilidade social, económica e emocional](#)
- [Projeto de Lei 210/XIV/1.ª \(BE\) - Institui a impenhorabilidade do imóvel próprio de habitação permanente \(altera o Código de Processo Civil, aprovado pela Lei n.º 41/2013, de 26 de junho\)](#)
- [Projeto de Lei n.º 157/XIV/1.ª \(PCP\) - Alteração ao Regime do Arrendamento Apoiado para Habitação](#)
- [Projeto de Lei 138/XIV/1.ª \(BE\) - Institui a obrigatoriedade e gratuidade de emissão do distrato e de declaração de liquidação do empréstimo, elimina comissões cobradas pelo processamento de prestações de crédito, proibindo ainda as instituições de crédito de](#)

Projeto de Lei n.º 510/XV/1 (BE)

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

[alterar unilateralmente as condições contratuais dos créditos concedidos à habitação \(3.ª alteração ao Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho\)](#)

- Projeto de Lei n.º 53/XIV/1.ª (PAN) - [Visa assegurar a não discriminação no acesso à habitação por quem possui animais de companhia](#)
- Projeto de Lei n.º 6/XIV/1 (PCP)- [Altera o Código do Processo Civil estabelecendo um regime de impenhorabilidade da habitação própria e permanente e fixando restrições à penhora e à execução de hipoteca](#)
- Projeto de Resolução n.º 591/XIV/1.ª (PS) - [Recomenda ao Governo a alteração da Resolução do Conselho de Ministros n.º 179/2019, de 24 de outubro, com vista a salvaguardar uma eficaz prossecução de políticas públicas de habitação](#)
- Projeto de Resolução 230/XIV/1.ª (PCP) - [Mobilização do património público habitacional](#)
- Projeto de Resolução n.º 168/XIV/1.ª (BE) - [Moratória à venda ou cessão de património do Estado em cidades em carência habitacional](#)
- Proposta de Lei n.º 9/XIV/1.ª (ALRAM) - [Pela justa equiparação da IHM - Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM, ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., na aplicação da taxa reduzida do IVA à reabilitação de edifícios para habitação social](#)

VI. CONSULTAS E CONTRIBUTOS

▪ Consultas obrigatórias

O Presidente da 6.ª Comissão, promoveu, nos termos regimentais, no dia 23 de fevereiro de 2023, a emissão de parecer pela Associação Nacional de Municípios Portugueses (ANMP) e pela Associação Nacional de Freguesias (ANAFRE).

Assim que forem recebidos, os referidos pareceres estarão disponíveis para consulta na [página eletrónica](#) da iniciativa.

▪ 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. bem como associações do setor.

Projeto de Lei n.º 510/XV/1 (BE)

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

Atento o objeto da iniciativa, poderão ser ainda promovidas consultas ao Serviço de Estrangeiros e Fronteiras, o Observatório da Emigração e o Alto Comissariado para as Migrações, IP, entre outras entidades que venham a ser consideradas pertinentes.

VII. ENQUADRAMENTO BIBLIOGRÁFICO (BIB)

DRAGO, Ana – Depois da financeirização da cidade : a crise urbana na AML e os meios de a esconjurar. In **Como reorganizar um país vulnerável?**. Coimbra : Conjuntura Actual, 2020. ISBN 978-989-694-559-6. P. 377-417. Cota: 28.46 – 261/2021.

Resumo: A obra em apreço debruça-se sobre a financeirização da cidade, a crise urbana e os meios de superar a referida crise. A autora inicia a obra referindo a pandemia e as suas consequências na economia e no mercado da habitação. Analisa os seguintes temas: *spatial fixes*: o neoliberalismo na cidade; da financeirização da habitação à financeirização da cidade; rentabilizar a cidade: liberalização na habitação e captação de procura externa; liberalização do arrendamento e retração da regulação dos usos do edificado. Aborda ainda o tema «internacionalizar» a Administração Pública Local e formas de captação de procura externa para imobiliário e turismo, as vulnerabilidades pela financeirização da cidade na AML e a nova crise habitacional.

DRAGO, Ana – **Habitação entre crises : participação das classes médias, políticas de habitação acessível e o impacto da pandemia em Portugal**. Cadernos do Observatório [Em linha]. Nº 15 (fevereiro 2021), 67 p. [Consult. 03 fevereiro 2023]. Disponível em WWW:<URL: <
<https://catalogobib.parlamento.pt:82/images/winlibimg.aspx?skey=&doc=135336&img=29048&save=true>>.

Resumo: «Este Caderno procura refletir sobre o surgimento de uma nova crise habitacional em Portugal, discutindo as transformações que ligam a financeirização da habitação, as novas rentabilidades no sector da habitação e os seus impactos no agravamento das desigualdades em Portugal. São discutidos alguns indicadores do sector da habitação no contexto europeu na última década e os impactos das políticas pós-2011 em Portugal.

Finalmente, são analisados os dados relativos à implementação das novas políticas de habitação lançadas em 2018 e é feita uma reflexão sobre os riscos e possibilidades no campo da habitação em Portugal no contexto pós-covid.»

GABOR, Daniela ; KOHL, Sebastian – “**My home is an asset class**” [Em linha] : **the financialization of housing in Europe**. Brussels : The Greens/EFA, 2022. [Consult. 03 fevereiro 2023]. Disponível em WWW: <URL: <https://catalogobib.parlamento.pt:82/images/winlibimg.aspx?skey=&doc=142369&img=30389&save=true>>.

Resumo: A monografia indicada versa sobre a financeirização da habitação e o facto de, nas últimas décadas, proprietários institucionais e empresas imobiliárias - como a gigante alemã Vonovia, a empresa de *private equity* Blackstone, fundos de pensão como a ABP, e o fundo de pensão holandês para funcionários do governo e da educação - terem classificado 40 biliões de euros de casas em Berlim como ativos que as próprias empresas arrendam. Os imóveis residenciais na Europa têm sido convertidos numa classe de ativos atraente para investidores de todo o mundo, apoiada por uma série de políticas governamentais que visam ostensivamente os proprietários de imóveis: o apoio aos mercados imobiliários faz subir os preços das casas e reduz a acessibilidade dos cidadãos, ao passo que o apoio ao rendimento das famílias que pagam rendas garante retornos estáveis para os investidores. Em resposta, cidadãos em toda a Europa – de Berlim a Dublin e Madrid – têm pressionado os governos a agir. De controlos de arrendamento a uma melhor regulamentação ou mesmo expropriação de proprietários institucionais, a maré política parece estar a voltar-se contra um fenómeno de décadas conhecido como financeirização da habitação.

MENDES, Luís – Nova geração de políticas de habitação em Portugal : contradições entre o discurso e as práticas no direito à habitação. **Finisterra : Revista portuguesa de geografia** [Em linha]. Lisboa. Vol. 55, nº 114 (2020), p. 77-104. [Consult. 03 fevereiro 2023]. Disponível em WWW:<URL: <https://catalogobib.parlamento.pt:82/images/winlibimg.aspx?skey=&doc=141248&img=29492&save=true>>. ISSN 0430-5027.

Resumo: «O lançamento da iniciativa Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH) representa um momento discursivo governamental inovador na tentativa de resolução dos problemas estruturais que se têm colocado ao avanço do Direito à Habitação no nosso país. Todavia, persistem, em termos operacionais e práticos, inúmeras contradições. A construção do ensaio partirá de postulados ou conceitos já estabelecidos na literatura consultada que nos permita, através de um trabalho lógico de relação de hipóteses explicativas, desconstruir algumas daquelas contradições neste texto, nomeadamente: (i) a ofensiva neoliberal escamoteada de descentralização, presente na municipalização das políticas de habitação; (ii) as lógicas de financiamento dos instrumentos de actuação que promovem múltiplas engenharias acumuladoras de financeirização, alimentando o nexo Estado-Finanças-Imobiliário e (iii) o novo papel do Estado capitalista neoliberal enquanto promotor, gestor e garantidor de habitação, por oposição a um desejável Estado construtor, implementador e executor de habitação e de uma consequente política pública neste sector.»

RIBEIRO, Raquel – **Uma casa de sonho para viver ou investir? : financeirização da habitação em Portugal e desigualdades económicas e territoriais**. Cescontexto [Em linha]. Nº 29 (jul. 2021), p. 318-333. [Consult. 03 fevereiro 2023]. Disponível em WWW:<URL:
<<https://catalogobib.parlamento.pt:82/images/winlibimg.aspx?skey=&doc=141247&img=29491&save=true>>.

Resumo: «A transformação da habitação em mercadoria e ativo financeiro para investimento no mercado global está a comprometer a habitação enquanto direito humano fundamental. A presente comunicação tem por objetivo analisar os discursos sobre os usos potenciais do edificado habitacional nas cidades de Lisboa e Porto, nomeadamente o uso para turismo e investimento. Os resultados da análise ALCESTE com o programa IRAMUTEQ a 587 anúncios online de venda permitiu identificar dois campos lexicais distintos associados a diferentes localizações geográficas e a preços diferenciados da habitação. Discute-se o papel da promoção do uso de imóveis habitacionais para investimento na (re)produção de desigualdades socioeconómicas e territoriais no acesso à habitação enquanto direito humano fundamental.»

SANTOS, Ana Cordeiro – **A nova questão da habitação em Portugal : uma abordagem de economia política**. Coimbra : Conjuntura Actual, 2019. 330 p. ISBN 978-989-694-391-2. Cota: 28.46 – 291/2019.

Resumo: «A nova questão da habitação em Portugal examina desenvolvimentos recentes do nexo finança-habitação. Após um período de explosão do crédito para a construção e compra de casa própria, segue-se agora uma crescente procura internacional dirigida ao imobiliário nacional em busca de elevadas rendibilidades. Estes desenvolvimentos decorrem da última crise internacional e do programa de ajustamento. Os desequilíbrios estruturais do país não foram resolvidos, saindo reforçado o peso político do sector imobiliário. Neste contexto, assumem relevância os estímulos fiscais e as engenharias financeiras que transformam a habitação num ativo financeiro, enquanto o rendimento de muitas famílias escasseia para aceder a este bem essencial. São necessárias outras políticas para que o direito à habitação seja uma realidade.»

TULUMELLO, Simone – **Financeirização da habitação no Sul da Europa [Em linha] : análise de políticas e recomendações : relatório final**. [S.l.] : [s.n.], 2021. [Consult. 03 fevereiro 2023]. Disponível em WWW:<URL: <https://catalogobib.parlamento.pt:82/images/winlibimg.aspx?skey=&doc=141246&img=29490&save=true>>.

Resumo: «A financeirização da habitação corresponde a uma tendência dupla: o aumento do uso da habitação e do imobiliário como bens no mercado financeiro; e o aumento da presença de atores financeiros nos mercados de habitação. Este relatório apresenta os resultados do estudo "Financialization of housing in Southern Europe: policy analysis and recommendation", conduzido entre agosto e novembro de 2020. O estudo, o qual se foca em Portugal, Espanha, Itália e Grécia, baseia-se numa revisão da literatura académica sobre financeirização da habitação e em uma recolha sistemática de legislação produzidas nestes quatro países.»