



Deputado Único Representante do Partido LIVRE

Projeto de Lei n.º 961/XV/2.^a

Institui o Fundo de Emergência para a Habitação e determina a proveniência da sua receita através da criação de uma contribuição extraordinária sobre a transmissão onerosa de imóveis de valor igual ou superior a 500 000 ou a 1 000 000 euros, a não contribuintes e não residentes, com exceção de emigrantes portugueses

Exposição de motivos

A Constituição da República Portuguesa afirma, logo no artigo primeiro, que Portugal é “uma república soberana baseada na dignidade da pessoa humana e na vontade popular e empenhada na construção de uma sociedade livre, justa e solidária.” A dignidade da pessoa humana assenta nos direitos fundamentais, dentre os quais se inclui o direito à habitação, no artigo 65.º, descrito como o direito, de todos, indivíduos e famílias, “a uma habitação de dimensão adequada, com condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar.” Apresenta ele, como notam Gomes Canotilho e Vital Moreira¹, uma dupla dimensão:

- a de direito a não se ser arbitrariamente privado da habitação ou de conseguir uma habitação,
- e a de direito a obtê-la, por via da propriedade ou do arrendamento, a representar a exigência de medidas estaduais positivas que o concretizem.

A casa é aliás um conceito de tal modo estruturante que é frequente vê-lo importado para outras realidades em que a ideia de pertença e de projeto se quer transmitir: caso da casa da democracia ou da Casa da História Europeia, por exemplo.

Ora: a profunda crise na habitação que os portugueses enfrentam é uma questão nacional da maior premência e gravidade. Às opções políticas orientadas para a captação de investimento estrangeiro, que acabaram a influenciar decisivamente os preços gerando movimentos

¹ Constituição da República Portuguesa Anotada, Volume I, artigos 1.º a 107.º, Coimbra Editora, 2007, pág. 833 e ss.

especulativos incompatíveis com os salários nacionais, soma-se um contexto internacional desfavorável, a repercutir-se na incontrolável escalada dos juros dos créditos à habitação. No Relatório de 2022 do Quadro do Semestre Europeu do Mecanismo de Alerta, da Comissão Europeia - documento que identifica os Estados-membros cuja situação macroeconómica pode demandar uma avaliação aprofundada e que é apresentado em novembro de cada ano, referindo-se ao anterior -, Portugal figura no conjunto de países-membros em que as casas registam uma incontrolável e insustentável sobrevalorização, que se situa acima dos 20%². Desde então, todavia, o contexto sofreu inequívocos agravamentos, com prejuízo de grande número dos que têm encargos com a casa em que vivem, seja através de um contrato de arrendamento seja através de um contrato de crédito.

O LIVRE vem defendendo que há soluções para o problema da habitação, que exigem coragem e ambição - qualidades que esta emergência social exige.

A presente iniciativa cria, assim, um Fundo de Emergência para a Habitação, semelhante a outros que a ordem jurídica portuguesa contempla, como o Fundo de Garantia dos Alimentos Devidos a Menores ou o Fundo de Garantia Automóvel, sendo seus objetivos apoiar o direito à habitação e ao habitat - tal como o descreve a Lei de Bases da Habitação -, apoiar pessoas que se encontrem em situação de sem-abrigo e contribuir para o combate à gentrificação e à perda de identidade dos lugares.

A iniciativa estabelece também a proveniência da receita deste Fundo: uma contribuição extraordinária e progressiva sobre a transmissão onerosa de imóveis de valor igual ou superior a 500.000 euros e a 1.000.000 euros, aplicável a quem, não sendo emigrante português, não pague impostos nem contribua para a Segurança Social em Portugal. Trata-se de tributar as externalidades económicas negativas destes negócios que têm um impacto nocivo para a sociedade, designadamente porque pressionam os preços da habitação, provocando subidas artificiais quer na venda quer no arrendamento. Impõe-se assim um custo por tais efeitos³, numa lógica semelhante à que faz impender impostos sobre o tabaco ou sobre as emissões ambientais, revertendo a receita por si gerada em respostas focadas no combate a essas consequências, e que em simultâneo contribui para arrefecer a escalada dos preços da habitação.

A solução aqui presente, contribui ainda para, de modo indirecto, regular os preços das fracções que se vendem a quem, não sendo emigrante português e não pagando impostos nem fazendo contribuições para a Segurança Social em Portugal, apresenta maior poder de compra. Se o país se apresenta atrativo para quem tem poder de compra muito superior ao

² Report from the Commission to the European Parliament, the Council and the European Economic and Social Committee Alert Mechanism Report 2023, página 39, disponível em [2023 European Semester: Alert Mechanism report \(europa.eu\)](https://ec.europa.eu/economy_finance/2023-06-29-report-alert-mechanism)

³ [Calculation, and Examples \(investopedia.com\)](https://www.investopedia.com/terms/c/calculation-and-examples/)

da generalidade das pessoas em Portugal, é de elementar justiça convocar quem ele atrai para que para ele contribuam.

Assim, ao abrigo das disposições constitucionais e regimentais aplicáveis, o Deputado do LIVRE apresenta o seguinte Projeto de Lei:

Artigo 1.º
Objeto

A presente lei institui, no âmbito do ministério responsável pela área da habitação e do ministério responsável pela área da solidariedade e da segurança social, o Fundo de Emergência Habitação, doravante designado Fundo.

Artigo 2.º
Fundo de Emergência Habitação

Compete ao Fundo de Emergência Habitação:

- a) Prestar apoio de emergência a quem se veja privado da sua habitação e não tenha solução alternativa, designadamente garantindo o pagamento de alojamento temporário;
- b) Assegurar o apoio ao pagamento da renda devida em virtude de arrendamento ou subarrendamento para fim habitacional, ou da prestação do crédito destinado à aquisição, obras ou construção de habitação própria e permanente, aos agregados familiares elegíveis, nos termos do regulamento aplicável;
- c) Contribuir financeiramente para as soluções de apoio e acolhimento de pessoas em situação de sem-abrigo, seja na sua construção seja em benfeitorias em espaços já existentes;
- d) Financiar ou participar o financiamento de ações destinadas a intervir em património habitacional, bem como no espaço público, de forma a mitigar os efeitos do aumento dos preços da habitação, tais como a gentrificação ou a perda de identidade dos espaços.

Artigo 3.º
Apoio ao pagamento das rendas ou das prestações creditícias

1 - O apoio ao pagamento das rendas ou das prestações creditícias, atribuído pelo Fundo nos termos da presente lei, mantém-se enquanto se mantiverem as circunstâncias subjacentes à sua concessão.

2 - Os beneficiários devem comunicar ao Fundo qualquer facto que possa determinar a alteração ou a cessação das prestações.

3 - Os apoios ao pagamento das rendas ou das prestações creditícias atribuídos pelo Fundo são impenhoráveis.

Artigo 4.º Regulamentação

É regulamentado, no prazo de 60 dias:

- 1) A composição e modalidade de gestão do Fundo;
- 2) A competência para a gestão da conta do Fundo;
- 3) As modalidades de apoio de emergência;
- 4) O procedimento de atribuição dos apoios às rendas e prestações creditícias através:
 - a) da caracterização dos beneficiários;
 - b) da descrição dos rendimentos a considerar, bem como de outras circunstâncias que influenciem a avaliação do pedido;
 - c) da definição da taxa de esforço, nunca superior a 35%, a partir da qual o apoio financeiro pode ser atribuído;
 - d) da indicação dos documentos com que o pedido deve ser instruído;
 - e) da inclusão da possibilidade de instruir o pedido de apoio, em caso de ausência de contrato de arrendamento ou de subarrendamento reduzido a escrito, com qualquer meio de prova não proibido por lei e da descrição da modalidade de comunicação oficiosa do facto à Autoridade Tributária e Aduaneira.
 - f) da definição da entidade ou entidades públicas aptas a fornecerem informação e os prazos para o efeito;
 - g) da fixação do prazo para a decisão;
 - h) da definição da periodicidade de renovação da prova que fundamenta a concessão do apoio;
 - i) da determinação das razões que determinam o indeferimento;
 - j) da possibilidade de recurso, o órgão competente para a sua apreciação e o prazo para a sua apreciação;
- 5) as modalidades de contributo para apoio e acolhimento a pessoas em situação de sem-abrigo;
- 6) as modalidades de financiamento de ações de intervenção em património habitacional e no espaço público para combate à gentrificação ou à perda de identidade dos espaços.

Artigo 5.º

Receitas

1 - É criada uma contribuição extraordinária sobre as transmissões onerosas de imóveis de valor igual ou superior a 500 000 e de valor igual ou superior a 1 000 000 euros, aplicável a quem não pague impostos nem faça contribuições para a Segurança Social em Portugal.

2 - A contribuição extraordinária a que se refere o número anterior é de 10%, no caso dos imóveis de valor igual ou superior a 500 000 euros, e de 20% no caso dos imóveis de valor igual ou superior a 1 000 000 euros.

3 - Os emigrantes portugueses estão excluídos do âmbito subjetivo desta contribuição.

4 - Constitui receita do Fundo:

- a) a contribuição extraordinária a que se refere o número 1;
- b) as dotações inscritas no Orçamento do Estado;
- c) outras importâncias que lhe sejam atribuídas.

5 - O Governo, no prazo de 60 dias, procede à 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.

Artigo 6.º

Orçamento do Estado

O Orçamento do Estado para 2024 contempla verba adequada para dotação inicial do Fundo.

Artigo 7.º

Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor no dia seguinte à sua publicação e produz efeitos na data da entrada em vigor da Lei do Orçamento do Estado para 2024.

Assembleia da República, 20 de outubro de 2023

O Deputado do LIVRE

Rui Tavares