



Bloco de Esquerda
Grupo Parlamentar

PROJETO DE LEI N.º 755/XV/1.^a

PREVÊ UMA QUOTA DE 25% DO PRODUTO DE EDIFICAÇÃO PARA HABITAÇÃO A RENDA CONDICIONADA

Exposição de motivos

A realidade da subida dos preços das habitações é incontornável em Portugal. Nos últimos três anos, o preço da habitação subiu quatro vezes face aos ganhos das famílias. Só no período de um ano (terceiros trimestres 2021 e 2022) o preço mediano das casas vendidas em Portugal aumentou 13,5%, isto num contexto de um mercado habitacional já sobreaquecido. Na última década (2010-2022), os preços das casas em Portugal aumentaram 80% e o valor médio mensal da renda 42%.

O problema de acesso à habitação compatível com os rendimentos do trabalho é especialmente gravoso em Portugal. Na última década, a injeção massiva de dinheiro público na economia e taxas de juro baixas sem políticas adicionais originou uma enorme acumulação de capital e de aumento da desigualdade social com pouca comparação com a história recente do planeta. Neste contexto, a habitação passou a ser um dos principais ativos financeiros para onde esse dinheiro foi “investido”. Isso levou à criação de fundos imobiliários que compram centenas de milhar de casas, que controlam parte do mercado e levaram ao aumento do preço da habitação para níveis incomportáveis para os salários de grande parte dos trabalhadores em vários países, num mercado imobiliário a nível planetário.

A política de habitação em Portugal tem dado apenas duas escolhas aos trabalhadores, ambas negativas, dependendo do momento histórico. Ou comprar uma habitação extremamente cara com taxas de juro baixas ou comprar uma casa só cara com taxas de

juro elevadas. Em ambos os casos, os trabalhadores ficam reféns da banca, o direito à habitação é transformado em negócio da banca e a sociedade fica desprotegida. A atual subida das taxas de juro, em que a taxa de juro média dos novos empréstimos mais do que triplicou em 2022, para 3,24% no final do ano mostra as limitações desta política. Mostra também como não oferece garantias de sustentabilidade para os rendimentos das famílias.

De igual modo, no passado recente do país, existiu a política de juros bonificados à habitação. Entre 1987 e 2011, o Estado entregou à banca 7 mil milhões de euros ao abrigo desta política, para além das transferências que persistiram muito para além dessa data. Este foi o grande investimento público na habitação em Portugal, entregar dinheiro público diretamente à banca. Ao abrigo deste programa vários trabalhadores puderam aceder à propriedade de uma casa endividando-se junto da banca, sendo que esta política teve também como resultado direto o aumento do preço da habitação. O contraponto foi a manutenção de uma realidade singular na Europa: Portugal é dos poucos países com uma ínfima componente de habitação pública, praticamente toda afeta ao arrendamento social, e sem capacidade de intervenção ou condicionamento do mercado habitacional.

Portugal tem apenas 2% de habitação pública quando vários países na União Europeia têm uma grande componente de habitação pública, ou outras formas como a cooperativas, que garantem que o Estado tem uma palavra no valor médio do arrendamento. A cidade de Viena tem 50% e a totalidade da Áustria está nos 24% de habitação pública, a Holanda está nos 29%, a Irlanda do Norte e a Escócia 24%, a Dinamarca nos 21%, a Inglaterra e a Suécia 17% e a França e o País de Gales 16%, de acordo com os dados do relatório “The state of Housing in Europe 2021” da Housing Europe.

Enquanto vários países na Europa cuidaram do direito à habitação com intervenção forte do Estado na construção de habitação pública, Portugal viveu sob um regime fascista que votou os trabalhadores à pobreza. Desde então nunca foi revertida essa falta estrutural de propriedade pública na habitação. Corrigir esta realidade, com investimento público, deve ser a prioridade da resposta habitacional, conjugada com políticas sobre todo o sector imobiliário e de arrendamento como é o caso do presente projeto de lei.

Os defensores da atual liberalização das rendas alegam que a subida drástica e inoportuna das rendas não se deve a essa liberalização, mas sim à falta de oferta

habitacional e à falta de nova construção. Essa premissa não corresponde à realidade. Portugal é dos países da União Europeia com mais casas por habitante. E, de 2011 a 2021, o parque habitacional aumentou 1,9% (mais 111 mil fogos) e as famílias residentes aumentaram 2,6% (mais 105 mil). Se é verdade que o número de famílias e número de fogos estiveram próximos da estagnação, é também verdade que mesmo assim o crescimento do número de fogos suplantou o das famílias. Ainda assim, neste período, o preço da habitação subiu vertiginosamente. É ainda de notar a grande existência de casas desocupadas ou afetas à atividade turística, mesmo no centro das zonas de maior pressão turística. Na realidade o que falta é a regulamentação do sector habitacional.

Atualmente, o valor de um terreno e consequentemente de parte da habitação é determinado por decisões públicas e administrativas. A passagem de um terreno agrícola para terreno urbano (ou aumento da sua volumetria) permite a sua valorização em milhares de vezes. É assim normal que a política pública determine um conjunto de contrapartidas, desde a cativação de mais-valias urbanísticas a regras urbanísticas e de retorno social. É nesse sentido que o presente projeto de lei do Grupo Parlamentar do Bloco de Esquerda se insere ao determinar uma percentagem mínima de 25% do novo edificado para arrendamento ou construção de habitação a custos controlados.

Assim, nos termos constitucionais e regimentais aplicáveis, as Deputadas e os Deputados do Bloco de Esquerda apresentam o seguinte Projeto de Lei:

Artigo 1.º

Objeto

A presente lei prevê a afetação de uma quota de 25% do produto de obras de construção, reconstrução, ampliação e alteração ou de operações de loteamento ou operações urbanísticas para habitação a arrendar sob o regime de renda condicionada.

Artigo 2.º

Definições

Para efeitos do disposto na presente lei entende-se por:

- a) «Regime Jurídico de Urbanização e Edificação», o Regime Jurídico de Urbanização e Edificação disposto pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro e alterações posteriores;
- b) «Habitação a Custos Controlados», habitações envolvidas em promoções privadas que respeitam o custo de promoção previsto na Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro.
- c) «Regime de Renda Condicionada», arrendamento habitacional calculado à razão do duodécimo de 6,7% do Valor Patrimonial Tributário do Imóvel.

Artigo 3.º

Afetação para arrendamento em regime condicionado.

- 1 - A emissão da licença prevista no n.º 2 do Artigo 4.º do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação ou a comunicação prévia das operações urbanísticas previstas no n.º 4 do Artigo 4.º do mesmo Regime, são obrigados fixar uma percentagem mínima de 25% do novo Edificado para arrendamento em regime condicionado, nos termos dos números seguintes.
- 2 - As obras de construção, as obras de reconstrução, as obras de alteração e as obras de ampliação estão obrigadas a uma percentagem mínima de 25% do edificado para arrendamentos, quando constituídas por 4 ou mais fogos ou frações, cuja identificação deve ser indicada no pedido de licença ou comunicação prévia.
- 3 - Os projetos de loteamento que prevejam edificado com função habitacional devem ceder uma quota de 25% das frações a destinar a habitação a custos controlados.
- 4 - Os parâmetros para o dimensionamento das áreas referidas no número anterior são os que estiverem definidos em plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território, não podendo ser inferiores a 25% do edificado previsto com função habitacional.
- 5 - Para aferir se o projeto de loteamento respeita os parâmetros a que alude o número anterior consideram-se quer as parcelas de natureza privada a afetar àqueles fins, quer as públicas.
- 6 - No caso de constituição do edificado do projeto de loteamento em propriedade vertical, as obrigações previstas em 1 e 2 atribuem-se nos mesmos termos previstos no

caso de constituição em frações autónomas, exercendo-o relativo à quota-parte do loteamento que se destina a habitação correspondendo à permilagem de 1/4 da totalidade do loteamento afeto.

Artigo 4.º

Resposta aos pedidos de informação prévia

A resposta aos pedidos de informação prévia previstos no Artigo 14.º do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação devem ter em conta as disposições previstas no artigo anterior.

Artigo 5.º

Autorização de utilização de edifícios ou suas frações autónomas

1 - A utilização de edifícios ou suas frações autónomas, na decorrência do previsto na Subsecção IV do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação, deve ser instruída com a informação relativa ao cumprimento do disposto no Artigo 3.º da presente lei.

2 - No caso de edifícios constituídos em regime de propriedade horizontal, a autorização prevista no Artigo 65.º do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação deve garantir o cumprimento do disposto no Artigo 3.º da presente lei tendo em conta o edifício na sua totalidade ou cada uma das suas frações autónomas.

Artigo 6.º

Regime transitório

A presente lei não se aplica aos pedidos de licença ou comunicação prévia, nos termos do Artigo 4.º do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação, que já tenham sido requeridos até à data da sua entrada em vigor.

Artigo 7.º

Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Assembleia da República, 28 de abril de 2023.
As deputadas e os deputados do Bloco de Esquerda,

Mariana Mortágua; Pedro Filipe Soares; Catarina Martins;
Isabel Pires; Joana Mortágua