



Bloco de Esquerda
Grupo Parlamentar

PROJETO DE LEI N.º 947/XV/2.^a

PROÍBE A VENDA DE CASAS A NÃO RESIDENTES

Exposição de motivos

Em Portugal, o direito fundamental a uma casa está por cumprir. Na última década (2011-2021), os preços das casas em Portugal aumentaram 80% e as rendas subiram 42%. Os residentes no país gastam com a casa uma percentagem brutal dos seus rendimentos, pagando o preço de políticas públicas que promoveram a especulação e o turismo residencial de luxo.

Durante a intervenção da troika, a atração de capitais estrangeiros para o imobiliário constituiu uma estratégia para potenciar as receitas fiscais e a rentabilidade do setor. Depois de dismantlar as leis que protegiam o arrendamento, o Governo do PSD/CDS dedicou-se a aprofundar as medidas que transformaram Portugal num paraíso para fundos imobiliários, vistos gold, nómadas digitais e residentes não habituais. Esta política produziu os resultados pretendidos. À medida que os preços dos imóveis disparavam, multiplicaram-se também as entidades dispostas a lucrar com a especulação.

Em 2015, quando o PS chegou ao poder, a habitação já era uma bomba-relógio, mas nada impediu o novo governo de manter as leis que promovem a venda de imóveis a capitais estrangeiros. Com o apoio da direita, o ex-ministro Siza Vieira apostou mesmo na criação de novas formas de exploração financeira do imobiliário, com a constituição das SIGI, Sociedades de Investimento e Gestão Imobiliária. Este foi o contexto perfeito para o crescimento do negócio, num período em que a política de juros baixos (e até negativos) empurrava os capitais internacionais para a rentabilidade garantida do imobiliário.

A crise da habitação não é, assim, uma singularidade portuguesa, mas o fruto da conjugação entre a liberalização dos mercados de habitação e a política monetária expansionista, à saída de uma crise financeira que reduziu as taxas de rentabilidade do capital financeiro. Os governos portugueses só agravaram esta tendência, com as suas políticas de privilégio e desigualdade.

Com o apoio da legislação europeia, o imobiliário transformou-se numa classe de ativos para investidores institucionais internacionais. Num estudo recente sobre a financeirização do mercado imobiliário na Europa¹, os economistas Daniela Gabor e Sebastian Kohl, concluem que: “os imóveis residenciais da Europa tornaram-se uma classe de ativos atraente para investidores em todo o mundo, apoiados por uma série de políticas governamentais que visam ostensivamente os proprietários de imóveis: o apoio aos mercados imobiliários aumenta os preços das casas e reduz a acessibilidade para os cidadãos, enquanto o apoio à renda para famílias que pagam aluguer garante retornos estáveis para os investidores.”

Segundo o Banco de Portugal, a evolução do número de não residentes marcou o mercado imobiliário em Portugal. Em junho de 2022, os não residentes representavam 11,7% do valor das transações, que estão particularmente concentradas em Lisboa, Porto e Algarve. Em particular, na Área de Reabilitação Urbana de Lisboa, foram transacionados 1656 imóveis por não residentes em 2021. Só no primeiro semestre de 2022, foram 801 imóveis (+35% do que no mesmo período de 2021), sendo que o valor médio dessas transações por não residentes é 95% superior ao das transações feitas por residentes. Esta tendência é acompanhada pelo aumento verificado na atribuição de vistos gold. Em 2022, foram concedidos 725 vistos gold em Lisboa (+55% que 2021) e 215 no Porto (+216% que em 2021).

Este processo de gentrificação e financeirização da habitação motivou a mobilização de cidadãos e autoridades locais em várias cidades europeias. Em Barcelona e Berlim criaram-se políticas para o controle das rendas, enquanto que em Amesterdão se optou por limitar por Alojamento Local e por medidas que impedem a compra de casas para outros fins que não a habitação permanente. No Canadá, o governo do Partido Liberal proibiu a venda de edifícios residenciais a estrangeiros, medida que já tinha sido implementada na Nova Zelândia e que, recentemente, será também uma realidade nas

¹ My home is an asset class. 2022

ilhas de Ibiza, Maiorca e Menorca. Os defensores destas medidas, cuja aplicação tem sido dificultada pelo poder dos interesses imobiliários, invocam o mesmo argumento: a concorrência do capital financeiro e de não residentes endinheirados torna os preços das casas incomportáveis para os cidadãos locais. Se esta é a realidade no Canadá, nos Países Baixos, na Alemanha ou na Catalunha, mais o é em Portugal, onde os salários não competem, nem com o poder financeiro dos fundos de investimento, nem como os rendimentos pessoais atraídos pelos regimes dos vistos gold, dos benefícios fiscais a residentes não habituais, ou a especuladores.

A procura externa, alicerçada em rendimentos de capitais ou pessoais sem comparação em Portugal, não só contribui para a inflação dos preços da habitação, como demonstra o Banco de Portugal, como inviabiliza as tímidas medidas destinadas a promover a habitação., desviando recursos e vontades para os segmentos turísticos e de luxo.

Como demonstram as experiências internacionais, o processo de inflação imobiliária requer medidas excecionais, destinadas a proteger o direito à habitação. Para além da revogação das medidas de atração de capital estrangeiro no imobiliário português, o Bloco de Esquerda vem propor a proibição da compra de imóveis destinados à habitação por não residentes, sempre que estes se localizem em zonas de pressão urbanística. Esta medida, adotada recentemente, em diferentes versões, pelos Governos dos Países Baixos e do Canadá justifica-se pelo reconhecimento da situação de grave violação do direito constitucional à habitação, em nome de interesses financeiros de curto prazo.

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 procede à proibição da venda de imóveis em território nacional a pessoas, singulares ou coletivas, com residência própria e permanente ou sede no estrangeiro, por forma a combater a escalada de preços com a habitação.

Artigo 2.º

Definições

Para efeitos da presente Lei, entende-se por:

- a) “Imóveis”, os prédios urbanos nos termos do artigo 204.º n.º 1 e n.º 2 do Código Civil;
- b) “Alienação de imóveis”, qualquer tipo de transação que, relativamente a um bem imóvel, vise a constituição de um direito real relativo a esse imóvel;
- c) “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;
- d) “Não residentes”, todas as pessoas, singulares ou coletivas, que não tenham a sua residência própria e permanente ou sede ou direção efetiva em território nacional.

Artigo 3.º

Proibição da alienação de imóveis

1 – Não é permitida a alienação, de forma direta ou indireta, de imóveis a não residentes.

2 - O disposto no n.º 1 do presente artigo aplica-se igualmente:

- a) a sociedades comerciais, com sede em Portugal, cujo beneficiário efetivo, nos termos da Lei n.º 89/2017, de 21 de agosto, na sua redação atual, seja não residente;
- b) 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, na sua redação atual.

3 – O disposto no número 1 do presente artigo não se aplica a:

- a) Cidadãos portugueses com residência própria e permanente fora de Portugal;
- b) 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, na sua redação atual;
- c) 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, ambas na sua redação atual;

- d) Cidadãos estrangeiros que adquiram um imóvel, em compropriedade, com o seu cônjuge ou com pessoa unida de facto;
- e) Transações de imóveis em territórios de baixa densidade.

Artigo 4.º

Entrada em vigor

A presente Lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Assembleia da República, 15 de outubro de 2023
As Deputadas e os Deputados do Bloco de Esquerda,

Mariana Mortágua; Pedro Filipe Soares; Joana Mortágua;
Isabel Pires; José Soeiro