

PROJETO DE LEI N.º 107/XV/1.^a

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

Exposição de motivos

O Acórdão Uniformizador de Jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça, de 22 de março de 2022, 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”.

Esta decisão torna visível o processo de gentrificação acelerado dos grandes centros urbanos que coloca em causa o direito à habitação. 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.

Há, pelo menos, três lições que se podem retirar do processo de gentrificação em Portugal e dos diplomas legais que o permitiram.

A primeira é que o Estado – não só o Governo, mas também os Municípios – falharam. Perante um modelo de negócio baseado numa ilegalidade que ganhava força com o direito à habitação, a escolha do Estado foi fechar os olhos. Perante uma ilegalidade tão grosseira, o lucro rápido falou mais alto e milhares de pessoas foram expulsas do local onde viviam para que as suas casas se tornassem hotéis informais.

A segunda lição é uma consequência da primeira: a gentrificação e os processos especulativos agravaram, de forma decisiva, o direito das pessoas a terem uma casa a preços dignos. Vários motivos explicam os preços absurdos das casas em Portugal e o crescimento desenfreado do alojamento local é certamente um deles.

Por fim, a terceira lição nasce com o Acórdão acima referido. Perante tal decisão, o caminho do legislador não pode ser de tornar legal o que é ilegal; perante uma situação de emergência habitacional, o caminho não pode ser voltar a esquecer o direito à habitação e acelerar ainda mais o negócio que retira casas ao arrendamento. O caminho tem de ser, isso sim, reconhecer o erro e garantir que não há uma corrida às alterações dos títulos constitutivos dos imóveis em causa.

O direito à habitação não se garante permitindo que milhares de casas que estavam destinadas à habitação possam agora ver o seu destino alterado para comércio. Pelo contrário. Proteger o direito à habitação é garantir que essas casas são mesmo para habitação, seja para o seu proprietário viver, seja para ser arrendada para habitação nos termos das leis que regem o arrendamento.

Portugal vive uma crise no acesso a uma habitação digna. A oferta pública é insuficiente; o arrendamento, cada vez mais precário e sustentado em contratos anuais que não oferecem estabilidade, tem preços que os salários não acompanham; a compra de casa é proibitiva para a generalidade das pessoas. O mínimo a fazer é impedir a redução definitiva do número de casas disponíveis para habitação.

O Grupo Parlamentar do Bloco de Esquerda considera, assim, que a opção de quem pretende tornar legal a ilegalidade, numa clara promoção de um negócio que, por ausência de regras ou limitações, está a colocar em causa o direito constitucional à habitação.

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 estipula que apenas nos territórios de baixa densidade é possível alterar o título constitutivo no sentido de frações destinadas a habitação passarem a estar

destinadas a comércio, serviços ou indústria apenas é possível nos territórios de baixa densidade

Artigo 2.º

Limitação das alterações ao título constitutivo

1 - As modificações ao título constitutivo que visem a alteração do destino das frações de “habitação” para qualquer outro fim, apenas podem ocorrer em territórios de baixa densidade.

2 - Para efeitos do disposto no número anterior, consideram-se territórios de baixa densidade os 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.

Artigo 3.º

Efeitos retroativos

A presente Lei retroage os seus efeitos à data de 22 de março de 2022.

Artigo 4.º

Entrada em vigor

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

Assembleia da República, 2 de junho de 2022.

As Deputadas e os Deputados do Bloco de Esquerda,

Mariana Mortágua; Pedro Filipe Soares; Catarina Martins

Joana Mortágua; José Soeiro